

TITRE 2

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Les règles formulées ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones et secteurs de zones du présent règlement, sauf indication contraire.

Dans le cas où le projet est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique, ce projet doit être compatible avec ces orientations.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

En outre, dès lors que des règles particulières sont édictées aux articles correspondants dans les règlements particuliers de zones, celles-ci complètent ou, en cas de contradiction, se substituent aux règles fixées ci-après.

Sauf disposition contraire, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le présent PLUi-H.

I. Section 1

Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

DC1 Article 1 : Destinations et sous-destinations

L'article 1 de chaque zone précise :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- ✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 2 suivant.

Destination	Sous-destination
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Cinéma
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

DC2 Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'article 2 de chaque zone précise les destinations et sous-destinations des constructions autorisées ou soumises à conditions particulières.

Dans toutes les zones sont admis les usages et affectations des sols suivants :

Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain à condition :

- Qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées dans la zone et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ;
- Ou qu'ils soient nécessaires aux travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;

- Ou qu'ils soient nécessaires à la restauration des zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

En secteur « mt » s'appliquent les dispositions générales du présent règlement concernant les mouvements de terrains.

En secteur « zh » s'appliquent les dispositions générales du présent règlement concernant les zones humides.

DC3 Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Diversité commerciale

Les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ont été identifiés et délimités au règlement graphique. Les rez-de-chaussée commerciaux et vitrines situés sur ces linéaires doivent être conservés dans la mesure du possible.

En secteur 1 : est interdit le changement de destination commerciale :

Y sont autorisés en rez-de-chaussée, au sein de la destination *Commerce et activités de service*, les sous-destinations suivantes :

- *Artisanat et commerce de détail ;*
- *Restauration ;*
- *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;*
- *Hôtels*
- *Autres hébergements touristiques.*

En secteur 2 : est interdit le changement de destination commerciale vers l'*habitation* :

Y sont interdites les sous-destinations suivantes :

- *Logement ;*
- *Hébergements.*

En cas d'opération de renouvellement urbain et de construction de logements collectifs :

- Le logement en rez-de-chaussée doit présenter une hauteur sous plafond au moins égale à 3,50 m de manière à permettre son aménagement en commerce ;
- Les étages supérieurs doivent disposer d'un accès indépendant du rez-de-chaussée.

II. Section 2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DC4

Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

1. Implantation des constructions

a) *Implantation des constructions sur l'unité foncière*

Pour les constructions relevant de la destination *Habitation* :

Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure ou égale à :

- 800 m² pour le pôle de La Flèche ;
- 1 000 m² pour les autres communes ;

toute implantation de la construction principale au centre de la parcelle est proscrite, sauf en cas de contraintes paysagères et/ou topographiques.

La construction doit s'implanter de manière à permettre une ou plusieurs divisions parcellaires ultérieures après laquelle la superficie de l'unité foncière non bâtie issue de cette division doit permettre de tendre vers une densité moyenne de 15 logements à l'hectare.

Dans le cas d'une division parcellaire, le découpage des lots ne doit pas faire obstacle à la réalisation d'un accès mutualisé, existant ou potentiel ultérieur, desservant l'ensemble des lots.

b) *Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile*

Se référer à l'article 4.1.b de chaque zone.

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

- Afin de prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante (du quartier, de l'îlot ou de la voie) pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle que l'ensoleillement, une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, un décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs emprises publiques ou voies, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Dès lors qu'une construction située sur les parcelles contiguës du terrain d'assiette du projet est implantée selon un recul différent de celui imposé par la règle générale, une implantation en harmonie avec cette construction peut être imposée afin d'inscrire le projet en continuité de l'implantation existante ;
- Dès lors que le terrain présente une façade sur les voies ouvertes à la circulation automobile de moins de 5 m (cas des parcelles en 2^{ème} rideau / en drapeau).
- À proximité du patrimoine bâti et non bâti identifié au règlement graphique afin de ne pas compromettre sa mise en valeur ;
- Afin d'améliorer le confort d'usage des emprises publiques et voies situées en limite du projet (circulation des piétons, passage des vélos, etc.) ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement, de surélévation, d'extension limitée d'une construction existante ou d'annexe implantée selon un recul différent de celui imposé par la règle générale, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions ;
- Pour les constructions existantes et en cas d'isolation par l'extérieur, un débord jusqu'à 20 cm est autorisé le long des voies et emprises publiques sous réserve de

maintenir un cheminement piétonnier PMR conforme à la réglementation en vigueur (lorsqu'il existe) et de l'avis du service gestionnaire.

- Pour les constructions, extensions, réhabilitations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;
- Pour les annexes, et extensions de locaux techniques, d'une superficie inférieure à 12 m² ;
- Pour les piscines, sous réserve de l'avis du service gestionnaire.

Pour le calcul de la distance d'implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile, ne sont pas pris en compte les éléments de saillies tels que les balcons, loggias, débords de toitures, etc. Toutefois, au-delà d'1,50 mètre de profondeur, les saillies sont prises en compte dans le calcul du recul.

c) *Implantation par rapport aux limites séparatives*

Se référer à l'article 4.1.c de chaque zone.

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

- Afin de prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante (du quartier, de l'îlot ou de la voie) pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle que l'ensoleillement, une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, un décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs emprises publiques ou voies, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- À proximité du patrimoine bâti et non bâti identifié au règlement graphique afin de ne pas compromettre sa mise en valeur ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement, de surélévation, d'extension limitée d'une construction existante ou d'annexe implantée selon un retrait différent de celui imposé par la règle générale, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions ;
- Dans le cas d'une piscine, qui pourra être implantée avec un retrait différent de celui imposé par la règle générale ;
- Pour les constructions existantes et en cas d'isolation par l'extérieur, un débord de 20 cm est autorisé dans le retrait ;
- Pour les constructions, extensions, réhabilitations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;
- Pour les annexes, et extensions de locaux techniques, d'une superficie inférieure à 12 m² ;
- Pour les piscines, sous réserve de l'avis du service gestionnaire.

Pour le calcul de la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives et entre constructions, ne sont pas pris en compte les éléments de saillies tels que les balcons, loggias, etc. Toutefois, au-delà d'1,50 mètre de profondeur, les saillies sont prises en compte dans le calcul du retrait.

2. Hauteur des constructions

Se référer à l'article 4.2 de chaque zone.

a) *Calcul de la hauteur*

Le point bas de la hauteur d'une construction est défini par :

- Pour les constructions sur rue : le niveau de la limite de la voie ou de l'emprise publique au droit de la parcelle ;

- Pour les constructions sur jardin : le niveau du sol existant à la date du dépôt de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.

Le point haut de la hauteur d'une construction est défini par :

- Le point le plus haut de la construction, y compris la toiture et les édifices techniques à l'exception des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable installés en toiture (de type panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, rehaussement de couverture pour isolation thermique, etc.) qui ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur de la construction. Pour les toitures terrasses végétalisées ou non, le point haut est calculé au sommet de l'acrotère.

b) Expression de la hauteur

La hauteur des constructions est une hauteur maximale hors tout, en tout point du bâtiment.

La hauteur maximale d'une construction est la différence entre le point haut et le point bas de la construction.

- Pour les constructions relevant de la sous-destination *Logement*, elle est exprimée, en valeur métrique et en nombre de niveaux maximum, la valeur métrique permettant un ajustement des hauteurs des niveaux en fonction du projet.
- Pour les autres destinations, la hauteur maximale des constructions est exprimée en valeur métrique sans nombre de niveaux.

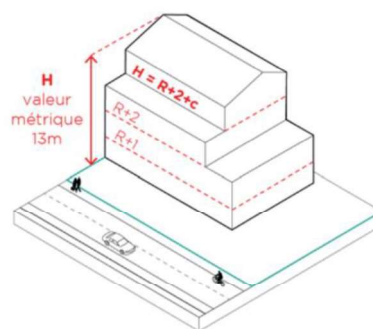


Tableau de correspondance des hauteurs et du nombre de niveaux :

RDC + Comble ou Attique	7 mètres
RDC + 1 étage + Comble ou Attique	10 mètres
RDC + 2 étages + Comble ou Attique	13 mètres
RDC + 3 étages + Comble ou Attique	16 mètres

RDC : Rez-de-Chaussée

Lorsque le niveau du rez-de-chaussée a été rehaussé pour prévenir le risque inondation lié au PPRi, la hauteur de la construction peut être supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone. Toutefois, ce dépassement de hauteur est au plus égal au rehaussement exigé.

DC5

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs identifiés en pièce 6.4 du dossier de PLUi-H, s'applique la réglementation liée à la ZPPAUP de La Flèche. Cette réglementation ayant valeur de servitude d'utilité publique, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, la règle la plus stricte s'applique.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Le principe ci-dessus défini ne doit pas pour autant aboutir à un mimétisme architectural pouvant être qualifié esthétiquement de pastiche. L'architecture contemporaine peut ainsi prendre place dans l'histoire des différentes architectures de la Communauté de Communes et notamment dans les centralités tout en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée est autorisée, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

1. Façades : matériaux et aspect des constructions

a) *Pour les constructions existantes : aménagement et rénovation*

Les matériaux, techniques et couleurs doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes et ne doivent pas dévaloriser le caractère architectural des constructions (notamment les modénatures, l'ordonnement des ouvertures, les couvertures, etc.) ni leur insertion dans leur environnement.

Doivent être préservés et restaurés dans le respect de la mise en œuvre traditionnelle, sauf en cas d'impossibilité technique avérée :

- Les ouvrages en pierre de taille, en pierre de pays ou en brique, prévus pour être apparents, en façade et en pignon ;
- Les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, etc.) ;
- Les percements, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur voies ou espaces publics.

Le nombre, l'agencement et la proportion des ouvertures et fenêtres plus hautes que larges doivent être préservés et restaurés dans le respect de la mise en œuvre traditionnelle, plus particulièrement sur les façades sur rue afin de maintenir le rythme des percements et la cohérence des fronts bâtis.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc.) doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part, l'écriture architecturale de la construction et d'autre part, celle des constructions avoisinantes.

Les enduits sont réalisés dans une gamme de teintes « sable clair » voire légèrement « ocré » rappelant les enduits anciens du Pays Fléchois. L'utilisation du blanc, du gris et du noir (teintes non locales) sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 50% de la surface cumulée des façades de la construction.

Les bardages en bois, fibres de bois / composites, résine, fibres-ciment, pvc, ou métallique sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 50% de la surface de la façade de la construction.

Les bardages sont préférentiellement en bois naturel, non teinté, non peint de type châtaigner, cèdre rouge ou douglas.

b) *Pour les constructions nouvelles et extension*

L'architecture contemporaine qui réinterprète la mise en œuvre et les matériaux locaux est admise.

Le rythme et l'aspect des façades sur rue doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.

L'agencement et la proportion des ouvertures et fenêtres plus larges que hautes peuvent être exceptionnellement acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine.

Les dispositifs techniques tels que les coffres de volets roulants doivent être intégrés dans le volume de la construction ou dans la composition architecturale de la façade, c'est-à-dire au nu intérieur des façades.

Le choix des matériaux et des couleurs, y compris les dispositifs de végétalisation des façades ou des toitures, doit permettre d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative.

Les murs bruts (parpaing, béton...) non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

Les enduits sont réalisés dans une gamme de teintes « sable clair » voire légèrement « ocré » rappelant les enduits anciens du Pays Fléchois. L'utilisation du blanc, du gris et du noir (teintes non locales) sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 50% de la surface cumulée des façades de la construction.

Les bardages en bois, fibres de bois / composites, résine, fibres-ciment, pvc, ou métallique sont autorisés.

c) Travaux d'isolation par l'extérieur

Les travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) des constructions existantes seront réalisés avec le même soin : Les matériaux, techniques et couleurs doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes et assurer leur insertion dans leur environnement de manière pérenne et qualitative.

2. Toitures

a) Pour les constructions existantes : aménagement et rénovation

Les toitures composées de deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° doivent être conservées, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Les toitures existantes aux pentes différentes peuvent être conservées.

Le matériau de couverture est de préférence l'ardoise naturelle ou la tuile plate en terre cuite de Pays ou, à défaut, un matériau dont la mise en œuvre, l'aspect et la couleur restituent celui de l'ardoise naturelle ou de la tuile plate en terre cuite, dans le respect du matériau dominant de l'ilot ou de la rue auquel la construction se rapporte.

Les matériaux de couverture métalliques sont autorisés à l'exception de la tôle ondulée.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées dans le rampant de la toiture.

Les panneaux photovoltaïques, en intégration ou en surimposition, doivent s'harmoniser avec les toitures environnantes. Ils doivent :

- En cas de toitures à pentes : être ajustés au plus près du rampant de la toiture ;
- En cas de toitures terrasses : être masqués autant que possible par l'acrotère.

b) Pour les constructions nouvelles et extension

Dans le cas de toitures traditionnelles à deux pans, les toitures doivent être composées de deux versants principaux dont la pente minimale est de 35°.

Les autres types de toitures sont autorisés (4 pans, monopentes...), sous réserve d'harmonie avec les toitures environnantes et d'insertion dans l'environnement proche.

Dans le cas de toitures terrasses, la pente ne devra pas être inférieure à 7°. Le matériau de couverture devra être masqué par un acrotère ou un bandeau.

Le matériau de couverture est de préférence l'ardoise naturelle ou la tuile plate en terre cuite de Pays ou, à défaut, un matériau dont la mise en œuvre, l'aspect et la couleur restituent celui de l'ardoise naturelle ou de la tuile plate en terre cuite, dans le respect du matériau dominant de l'ilot ou de la rue auquel la construction se rapporte.

Les matériaux de couverture métalliques sont autorisés à l'exception de la tôle ondulée.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées dans le rampant de la toiture.

Les panneaux photovoltaïques, en intégration ou en surimposition, doivent s'harmoniser avec les toitures environnantes. Ils doivent :

- En cas de toitures à pentes : être encastrés au nu du rampant de la toiture. Les parties métalliques périphériques (baguettes et cadres) seront dissimulés dans le ton de la couverture ;
- En cas de toitures terrasses : être masqués autant que possible par l'acrotère.

3. Clôtures

Les clôtures doivent être en priorité végétalisées et permettre le passage de la petite faune locale.

Les murs bruts (parpaing, béton...) non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain.

Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes d'aspect et de couleurs des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En s'harmonisant avec les clôtures adjacentes du même alignement.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs traditionnels en pierres de pays, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

a) Pour les constructions relevant de la destination Habitation :

Les clôtures doivent être composées :

En limites de voie ouvertes à la circulation automobile :

- Soit d'un mur traditionnel en pierre de pays ou d'un mur plein enduit d'une hauteur maximum de 1,50m.
- Soit d'un muret plein en pierre de pays ou enduit, d'une hauteur comprise entre 40 cm et 60 cm, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie, de barreaudage, de lisse, d'un grillage ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,50m. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit l'être dans le cas d'un grillage.
- Soit de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,50m.

Exemple :



Sur les autres limites séparatives et en limites du domaine public non ouvert à la circulation automobile :

- Soit d'un mur traditionnel en pierre de pays ou d'un mur plein enduit d'une hauteur maximum de 2,00m.
- Soit de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne peut dépasser 2,00m.
- Soit de panneaux de bois, lisse, clôture végétale tressée ou palissée, etc. dont la hauteur totale ne peut dépasser 2,00m.

Pour la réfection et/ou l'extension de murs traditionnels en pierres de pays existants d'une hauteur supérieure, une hauteur différente de la hauteur maximale peut être admise ou imposée sous réserve d'un raccordement architectural de qualité et d'une bonne intégration dans le tissu environnant.

Les portes et portails et leurs piliers ne doivent pas dépasser de plus de 20cm la hauteur des clôtures.

Exemple :



b) *Pour les constructions relevant d'une autre destination :*

Pour les constructions relevant de la destination *Exploitation agricole et forestière, Commerce et activités de service, Équipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*, la hauteur des clôtures peut être supérieure à 2 mètres si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifie.

DC6 Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans les secteurs identifiés en pièce 6.4 du dossier de PLUi-H, s'applique la réglementation liée à la ZPPAUP de La Flèche. Cette réglementation ayant valeur de servitude d'utilité publique, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, la règle la plus stricte s'applique.

1. Traitement des abords

Les abords des constructions doivent être traités avec soin afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle naturel de l'eau et à la régulation du microclimat.

Leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- De la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- De la topographie, de la configuration et de la nature du terrain afin que leur conception permette notamment de réduire le ruissellement ;
- De l'orientation et de l'ensoleillement du terrain, afin que leur conception permette notamment un aménagements paysager végétalisé ;

L'espace situé dans la marge de recul doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Tout projet de construction nouvelle ou d'extension doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, dites surfaces éco-aménagées.

L'article 6 de chaque zone précise le coefficient de biotope par surface (CBS), définissant la proportion des surfaces éco-aménagées exigée par rapport à la surface totale de l'unité foncière du projet de construction.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions limitées, aux surélévations et aux réhabilitations de constructions existantes, ainsi qu'aux annexes et extensions de locaux techniques d'une superficie inférieure à 12m².

3. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de jeux et de loisirs doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau.

Pour les opérations de lotissement ou d'habitat groupé de 5 logements et plus, il doit être réalisé des espaces communs plantés assurant une fonction récréative et de loisirs de plein air, un rôle d'animation et de participation à la qualité du cadre de vie du quartier, en

cohérence avec l'aménagement du quartier, de l'îlot ou de la rue, d'une superficie minimale par logement fixée à l'article 6.3 de chaque zone, pouvant intégrer les dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales, en cohérence avec la trame verte et bleue, en évitant le morcellement.

Lorsque le projet ne peut satisfaire aux obligations de réalisation des espaces communs plantés, le demandeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant la présence d'un parc urbain existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération et répondant aux mêmes conditions. La distance sera appréciée en fonction de la taille du projet.

Les aires de stationnement réalisées hors volume construit doivent être plantées d'au moins 1 arbre pour 100m² de stationnement, les plantations devant être organisées de manière à réduire les îlots de chaleur.

Les espaces végétalisés doivent être aménagés en privilégiant les espèces végétales favorables au développement de la faune et de la microfaune locale.

Une liste d'espèces végétales figure en annexe 1 du présent règlement précisant :

- Les espèces intéressantes pour la biodiversité à recommander ;
- Les espèces invasives à proscrire ;
- Les espèces végétales à croissance lente et moins productrices de déchets.

DC7 Article 7 : Stationnement

1. Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les espaces de stationnement doivent être réalisés sur l'unité foncière de la construction ou de l'opération d'aménagement ou dans son environnement immédiat. Dans ce cas, les espaces de stationnement doivent être facilement accessibles à pied et situés dans un rayon de 150 mètres à compter de l'entrée de la construction, et jusqu'à 300 mètres dans les secteurs Uhc et Ua.

Lorsque le projet ne peut satisfaire aux obligations de réalisation des places de stationnement, le demandeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

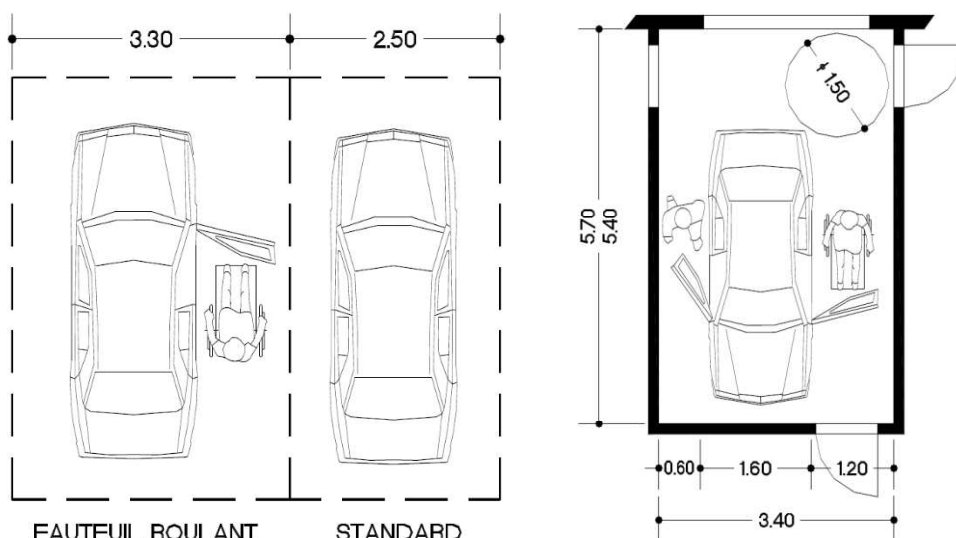
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32 du Code de l'Urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation, en application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

b) Mode de calcul des places de stationnement

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations au sens du présent règlement, elle doit satisfaire aux normes fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations au prorata des surfaces de plancher de la construction dédiées à ces destinations ou sous-destinations (cf. point e) ci-après).

c) Dimension des places de stationnement

Sauf pour le logement individuel, les places créées doivent respecter les dimensions minimales suivantes :



d) Dispositions particulières

• en cas de foisonnement

Les normes définies au point e) ci-après pourront être réduites dans une proportion ne pouvant excéder 25% de la norme exigée sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

Les constructions concernées doivent comporter des destinations et sous-destinations différentes pour pouvoir justifier d'une occupation alternative des places de stationnement ;

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit au moins être égal à celui résultant de l'application de la norme la plus exigeante parmi les différentes destinations des constructions ;

Le nombre de place de stationnement à réaliser sera déterminé en prenant en compte :

- Le gain de places obtenu grâce au foisonnement des usages, c'est-à-dire à la complémentarité des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur ;
- La nature des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation attendu, et de l'offre de stationnement existante à proximité de l'opération.

• En cas de mutualisation

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les normes définies au point e) ci-après s'appliquent à l'ensemble du projet.

• En cas de changement de destination

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas de changement de destination d'une construction existante, sous réserve de l'avis du service gestionnaire du domaine public.

• En cas de réhabilitation et démolition/reconstruction

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée :

- Pour la réhabilitation de logement individuel ou collectif existant ;
- En cas de démolition/reconstruction, sous réserve que l'opération ne conduise pas à la création de plus de 4 logements indépendants.

e) Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions.

Elle s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions des constructions existantes. Toutefois, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée pour les extensions inférieures ou égales à 30 m² de surface de plancher d'un logement individuel existant. Cette dérogation n'est valable que pour une seule extension d'une même construction.

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	En zone Uhc : il est exigé 1 place de stationnement par logement.
		Pour les autres zones : Pour tout logement individuel dont la surface de plancher est inférieure à 80 m ² , il est exigé 1 place de stationnement ; Pour tout logement dont la surface de plancher est supérieure à 80 m ² , il est exigé 2 places de stationnement. Pour les opérations de lotissement ou d'habitat groupé, il est exigé en sus des normes ci-dessus : 1 place visiteur pour 4 logements.
	Hébergement	1 place de stationnement par tranche de 25m ² de surface de plancher
	Hébergement pour personnes âgées, en situation de handicap et d'urgence	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : Des besoins de l'équipement (occupants, personnels, visiteurs)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma	Aucune place n'est exigée, pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 300 m ² .
		Il est exigé 1,5 places de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1 000 m ² . Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m ² .
	Hôtels Autres hébergements touristiques	Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m ² de surface de plancher ; Pour les hébergements à usage collectif, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 300 m ² de surface de plancher.

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : De la nature des constructions ; Du taux et du rythme de leur fréquentation, justifiant un foisonnement et/ou une mutualisation le cas échéant ; De leur situation géographique au regard des parcs publics de stationnement existants à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : De la nature des constructions ; De leur situation géographique.

2. Stationnement des vélos

a) Modalités de réalisation des places de stationnement

Les espaces de stationnement vélos doivent être facilement accessibles depuis/vers l'espace public, sans marche à franchir, depuis/vers l'intérieur des constructions.

Si ces espaces sont réalisés en dehors d'un volume construit, ils doivent être couverts. En outre, chaque place de stationnement doit être équipée d'un dispositif d'accroche adapté.

b) Dimension des places de stationnement

Les places de stationnement doivent satisfaire de bonnes conditions de confort, de sécurité et d'accès. Dans cet objectif, elles doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

Mode de rangement	Emplacement vélo		Allée
	Largeur	Profondeur	Largeur
Perpendiculaire	0,60 m	2,00 m	1,80 m
En épi à 45°	0,80 m	1,40 m	1,20 m
Longitudinal	2,00 m	0,60 m	0,90 m

c) Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions.

Elle s'applique aux constructions nouvelles.

En cas de changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H, le nombre de places de stationnement à réaliser résulte de la différence entre le nombre de places exigé par le PLUi-H pour la construction avant la réalisation des travaux et le nombre de places exigé par le PLUi-H pour la construction après la réalisation des travaux.

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	Pour tout logement collectif ou opérations ou d'habitat groupé de plus de 5 logements, il est exigé 1 place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 80 m ² ;

		Pour tout logement collectif ou opérations d'habitat groupé de plus de 5 logements, il est exigé 2 places de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 80 m ² .
	Hébergement	Non réglementé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma Hôtels Autres hébergements touristiques	Les normes applicables sont celles définies par le Code de la construction et de l'habitation en ses articles R111-14-2 à R111-14-8.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public	Les normes applicables sont celles définies par le Code de la construction et de l'habitation en ses articles R111-14-2 à R111-14-8.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition	Les normes applicables sont celles définies par le Code de la construction et de l'habitation en ses articles R111-14-2 à R111-14-8.

III. Section 3

Equipements et réseaux

DC8

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- Être adaptée à l'importance de l'opération, au nombre et à la destination des constructions, activités et installations qu'elle doit desservir.
- Assurer la sécurité des usagers, permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- Présenter une largeur minimale de 3,00 mètres ;
- Comporter un cheminement piéton ou un trottoir conforme à la réglementation en vigueur, conçu de manière à participer au maillage général des circulations douces.

Les impasses ne sont autorisées qu'en l'absence de toute autre solution, sauf avis contraire des services compétents.

Dans le cas d'une voie en impasse de moins de 20 m, la réalisation d'une raquette n'est pas exigée.

Dans le cas d'une voie en impasse de plus de 20 m, la réalisation d'une raquette, si elle est autorisée, doit être adaptée aux caractéristiques de l'opération qu'elle dessert. Son dimensionnement doit permettre :

- Le retournement des véhicules légers pour les logements individuels ;
- Le retournement des véhicules de secours et de répurgation pour les logements collectifs ou un établissement recevant du public.

2. Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin présentant les caractéristiques suivantes :

- Être adaptée à l'importance de l'opération, au nombre et à la destination des constructions, activités et installations qu'il doit desservir.
- Assurer la sécurité des usagers, permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;

Lorsque le projet est desservi par plusieurs voies, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation, la visibilité ou la sécurité sera la moindre.

Pour l'habitation, tout lot ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois un 2^{ème} accès pourra être autorisé sous réserve de l'avis du service gestionnaire.

En outre, la mutualisation des accès pourra être imposée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort.

Dans tous les cas, la largeur d'un accès ne peut être inférieure à 3 mètres.

DC 9

Article 9 : Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public souterrain d'adduction d'eau.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux pluviales, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur.

Dans ce cas, les réseaux doivent être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable).

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures et accessibles en permanence à partir du domaine public.

2. Assainissement des eaux usées

a) Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public souterrain d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif (ANC) conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

b) Eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement, etc.)

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément aux dispositions du Code de la santé publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Dans tous les cas, le rejet des eaux usées non traitées dans les eaux superficielles et ouvrages de gestion des eaux pluviales (cours d'eau, fossé, thalweg, réseaux séparatifs eaux pluviales, bassin de rétention...) est strictement interdit.

3. Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est à la charge et de la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, pour garantir la collecte, l'évacuation et le traitement éventuel des eaux pluviales dans des conditions respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (dans les eaux superficielles : au fossé, talweg ou cours d'eau).

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, elles peuvent être rejetées, suivant le cas, au caniveau, au réseau public quand il existe et que ses capacités sont suffisantes, sous réserve de l'avis du service gestionnaire.

Le rejet d'eaux pluviales est soumis à des limitations de débit pour étaler les apports pluviaux. Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 3 litres/s/ha.

Le rejet au réseau d'assainissement est interdit.

4. Alimentation en énergie et communication

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public, à la charge du maître d'ouvrage.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures et accessibles en permanence à partir du domaine public.

Tout travaux de création de voie nouvelle ou de réaménagement de voie existante doit intégrer des fourreaux en souterrain en prévision d'une installation de réseaux de communication numérique « Très Haut Débit ».

5. Collecte des déchets ménagers

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction. Toutefois, si la configuration ne le permet pas et avec l'accord préalable du service gestionnaire, des dérogations pourront être exceptionnellement accordées. Cet aménagement doit être réalisé afin d'assurer la parfaite insertion de cet espace dans son environnement et sa cohérence avec le projet. Cet espace doit être directement accessible depuis le domaine public. Pour toutes les constructions desservies par une voie en impasse, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique et être conçu afin de s'insérer parfaitement dans son environnement.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comprend :

- **Un secteur Uh** : Zone urbaine à vocation principale d'habitat, comprenant :
 - **Un sous-secteur Uhc** : Zone urbaine centrale à vocation principale d'habitat, composée d'un tissu urbain ancien et/ou resserré et/ou à vocation patrimoniale ;
 - **Un sous-secteur Uhp** : Zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat, composée d'un tissu urbain récent et/ou relâché et/ou à vocation plutôt pavillonnaire ;
- **Un secteur Ue** : Zone urbaine à vocation principale d'équipement (scolaires, sports, loisirs, culture, santé...);
- **Un secteur Ua** : Zone urbaine à vocation principale d'activités (industrielles, logistiques, artisanales, commerciales, bureaux...).

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre « Dispositions communes à toutes les zones » complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone U définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

I. Section 1

Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

U1 Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- ✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article U2 suivant.

Destination	Sous-destination	Uh Habitat	Ue Equipements	Ua Activités
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗
Habitation	Logement	✓	SC	SC
	Hébergement	✓	SC	SC
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	SC	✓
	Restauration	✓	SC	✓
	Commerce de gros	✗	✗	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	SC	SC
	Cinéma	✓	SC	✓
	Hôtels	✓	SC	✓
	Autres hébergements touristiques	✓	SC	✓
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	✓	✓	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓	✓
	Équipements sportifs	✓	✓	✓
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	SC	✗
Entrepôt		SC	SC	✓
Bureau		✓	SC	✓
Centre de congrès et d'exposition		✓	SC	✓

U2

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En secteur Uh, sont admis sous conditions, les usages et affectations des sols suivants :

La construction et l'extension relevant des sous-destinations *Industrie* et *Entrepôt*, sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et le fonctionnement du secteur ;
- Qu'elles soient nécessaires à une activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois, dans la limite d'une caravane par unité foncière, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère et le fonctionnement du secteur.

En secteur Ue, sont admis sous conditions, les usages et affectations des sols suivants :

La construction et l'extension relevant des sous-destinations *Artisanat et commerce de détail*, *Restauration*, *Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle*, *Cinéma*, *Hôtels et Autres hébergements touristiques*, sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et le fonctionnement du secteur ;
- Qu'elles soient nécessaires à un équipement d'intérêt collectif et de service public situé sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.

La construction et l'extension relevant des sous-destinations *Entrepôt*, *Bureau*, *Centre de congrès et d'exposition*, sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et le fonctionnement du secteur ;
- Qu'elles soient nécessaires à un équipement d'intérêt collectif et de service public situé sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.

La création et l'extension relevant de la sous-destination *Logement*, sous réserve :

- Qu'il constitue un logement de fonction ou un local de gardiennage justifié par une activité autorisée dans le secteur exigeant une présence ou une surveillance permanente sur site ;
- Qu'il soit intégré à l'intérieur du bâtiment principal auquel il se rapporte ;
- Qu'il ne dépasse pas 100 m² de surface de plancher cumulée.

En secteur Ua, sont admis sous conditions, les usages et affectations des sols suivants :

La création et l'extension relevant de la sous-destination *Logement*, sous réserve :

- Qu'il constitue un logement de fonction ou un local de gardiennage justifié par une activité autorisée dans le secteur exigeant une présence ou une surveillance permanente sur site ;
- Qu'il soit intégré à l'intérieur du bâtiment principal auquel il se rapporte ;
- Qu'il ne dépasse pas 100 m² de surface de plancher cumulée.

Les constructions ou extensions relevant des sous-destinations *Artisanat et commerce de détail*, *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*, sous réserve :

- De justifier que l'activité autorisée dans le secteur ne déséquilibre pas le caractère et le fonctionnement commercial et des services du centre-ville et des centres-bourgs.

U3

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Diversité commerciale

Se reporter à l'article DC3 des « Dispositions communes ».

II. Section 2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

U4

Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

1. Implantation des constructions

a) *Implantation des constructions sur l'unité foncière*

Se reporter à l'article DC4.1.a des « Dispositions communes ».

b) *Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile*

En secteur Uh, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement lorsque les constructions existantes situées de part et d'autre du terrain sont elles-mêmes édifiées à l'alignement ;
- Soit avec un recul identique à l'une ou l'autre des constructions existantes situées de part et d'autre du terrain lorsqu'elles sont elles-mêmes édifiées en recul, sans pouvoir excéder 5 m ;
- Soit avec un recul au moins égal à 3 m sans pouvoir excéder 5 m.

En secteurs Ue et Ua, les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 m.

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

Se reporter à l'article DC4.1.b des « Dispositions communes ».

c) *Implantation par rapport aux limites séparatives*

En secteur Uh, les constructions doivent être implantées :

- Sur au moins une limite séparative latérale lorsqu'elles sont édifiées à l'alignement de la voirie ;

Sinon :

- Soit sur limites séparatives latérales ;
- Soit avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h) (soit $d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

En secteur Ue, les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 m.

En secteur Ua, les constructions peuvent être implantées :

- Soit sur limites séparatives, si toutes les dispositions sont prises pour éviter la propagation des incendies et notamment la mise en place de murs coupe-feu ;
- Soit avec un retrait au moins égal à 5 m.

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

Se reporter à l'article DC4.1.c des « Dispositions communes ».

2. Hauteur des constructions

En secteur Uhc, la hauteur maximale autorisée est fixée à :

- RDC+2 étages + Comble ou Attique (13 mètres)

Les constructions peuvent déroger à la hauteur maximale dans la limite de celle du bâtiment le plus élevé de l'îlot auquel la construction se rapporte ou de la rue à laquelle elle fait face, sans toutefois dépasser un niveau supplémentaire.

En secteur Uhp, la hauteur maximale autorisée est fixée à :

Pour le logement individuel :

- RDC + 1 étage + Comble ou Attique (10 mètres)

Pour le logement collectif ou intermédiaire :

- RDC + 2 étages + Comble ou Attique (13 mètres)

En secteurs Ue et Ua, la hauteur maximale autorisée est fixée à :

- 13 mètres

Les constructions présentant des nécessités techniques dues à l'activité ou à un procédé constructif particulier peuvent déroger à la hauteur maximale sans toutefois dépasser 16 mètres.

Les règles de limitation de hauteur des constructions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- Aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- Aux travaux d'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi-H, régulièrement édifiées et dont la hauteur est supérieure à celle imposée : la hauteur maximale de l'extension autorisée est celle de la construction existante.
- En cas de réalisation d'une toiture terrasse : la hauteur de l'acrotère doit être inférieure à la hauteur de l'égout du toit de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
- Aux annexes dissociées : la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 4 mètres.
- Aux locaux techniques : la hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

U5

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter à l'article DC5 des « Dispositions communes ».

1. Façades : matériaux et aspect des constructions

a) *Pour les constructions existantes : aménagement et rénovation*

Se reporter à l'article DC5.1.a des « Dispositions communes ».

b) *Pour les constructions nouvelles*

Se reporter à l'article DC5.1.b des « Dispositions communes ».

c) *Travaux d'isolation par l'extérieur*

Se reporter à l'article DC5.1.c des « Dispositions communes ».

2. Toitures

a) *Pour les constructions existantes : aménagement et rénovation*

Se reporter à l'article DC5.2.a des « Dispositions communes ».

- b) *Pour les constructions nouvelles*
Se reporter à l'article DC5.2.b des « Dispositions communes ».

3. Clôtures

Se reporter à l'article DC5.3 des « Dispositions communes ».

- a) *Pour les constructions relevant de la destination Habitation :*
Se reporter à l'article DC5.3.a des « Dispositions communes ».
- b) *Pour les constructions relevant d'une autre destination :*
Se reporter à l'article DC5.3.b des « Dispositions communes ».

U6

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Traitement des abords

Se reporter à l'article DC6.1 des « Dispositions communes ».

2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Se reporter à l'article DC6.2 des « Dispositions communes ».

En secteur Uh, le coefficient de biotope par surface est fixé à :

- **En sous-secteur Uhc** : 0.0 ;
- **En sous-secteurs Uhp** : 0.2

En secteurs Ua et Ue, le coefficient de biotope par surface est fixé à 0.3.

3. Espaces libres et plantations

Se reporter à l'article DC6.3 des « Dispositions communes ».

Pour les opérations de lotissement ou d'habitat groupé de 5 logements et plus, il doit être réalisé des espaces communs plantés d'une superficie minimale :

- Adaptée à l'opération en sous-secteur Uhc ;
- De 25 m² par logements en sous-secteur Uhp.

U7

Article 7 : Stationnement

1. Stationnement des véhicules motorisés

- a) *Modalités de réalisation des places de stationnement*
Se reporter à l'article DC7.1.a des « Dispositions communes ».

- b) *Mode de calcul des places de stationnement*
Se reporter à l'article DC7.1.b des « Dispositions communes ».

- c) *Dimension des places de stationnement*
Se reporter à l'article DC7.1.c des « Dispositions communes ».

- d) *Dispositions particulières*
Se reporter à l'article DC7.1.d des « Dispositions communes ».

- e) *Normes de stationnement*

Se reporter à l'article DC7.1.e des « Dispositions communes ».

2. Stationnement des vélos

a) Modalités de réalisation des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.2.a des « Dispositions communes ».

b) Dimension des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.2.b des « Dispositions communes ».

III. Section 3

Equipements et réseaux

U8 Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Caractéristiques des voies nouvelles

Se reporter à l'article DC8.1 des « Dispositions communes ».

2. Conditions d'accès aux voies

Se reporter à l'article DC8.2 des « Dispositions communes ».

U9 Article 9 : Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Se reporter à l'article DC9.1 des « Dispositions communes ».

2. Assainissement des eaux usées

a) Eaux usées domestiques

Se reporter à l'article DC9.2.a des « Dispositions communes ».

b) Eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement, etc.)

Se reporter à l'article DC9.2.b des « Dispositions communes ».

3. Gestion des eaux pluviales

Se reporter à l'article DC9.3 des « Dispositions communes ».

4. Alimentation en énergie et communication

Se reporter à l'article DC9.4 des « Dispositions communes ».

5. Collecte des déchets ménagers

Se reporter à l'article DC9.5 des « Dispositions communes ».