

## Caractère de la zone UP

La zone UP couvre une superficie d'environ 66,41 ha soit 6,30 % du territoire communal. Elle correspond à la zone d'extension du bourg extra-muros.

Elle se caractérise par une urbanisation à vocation principale d'habitat plus ou moins récent où se côtoient pavillons, lotissements de maisons individuelles et groupes d'habitations. Cette zone comporte des activités complémentaires à l'habitat : commerces, artisanat, bureaux et services mais aussi des équipements collectifs, scolaires, sportifs, sociaux et culturels ainsi que tous leurs équipements induits (collège, centre de secours incendie, gendarmerie...). Les secteurs proches de la ville centre (ou ville ancienne) classée en zone UC se caractérisent par un bâti relativement dense implanté soit à l'alignement des voies, soit en retrait. Puis en s'éloignant l'urbanisation est de plus faible densité.

Cette zone comporte 1 secteur :

Le **secteur UPs** d'une superficie d'environ 9,8 ha correspond aux secteurs accueillant ou destinés à accueillir des équipements scolaires, sportifs, sociaux et culturels ainsi que tous leurs équipements induits sous réserve des dispositions mentionnées à l'article UP1 du présent règlement.

## Article UP 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du P.L.U., les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, afin de protéger les personnes et les biens contre les risques.

En outre les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. les constructions à usage agricole, viticole, industriel, ainsi que les constructions qui accueillent des activités économiques nuisantes pour les habitations riveraines.
2. l'ouverture et l'exploitation de carrières.
3. les habitations type « mobil-home ».
4. la création de nouveaux dépôts de combustibles liquides classables au titre de la réglementation des installations classées.
5. la création de nouveaux dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, de ferraille, de vieux véhicules, décharges).
6. les constructions qui accueillent des activités économiques nuisantes pour les habitations riveraines, ainsi que l'extension de ces constructions lorsqu'elles existent à la date d'approbation du présent règlement.
7. les constructions à usage d'artisanat et les installations classées lorsqu'ils sont sources de nuisances incompatibles avec l'habitat.
8. les constructions à usage d'entrepôt,

## Dans le secteur UPs

En plus des occupations et utilisations du sol citées ci-dessus, sont également interdites dans le secteur UPs :

1. les constructions à usage d'habitation,

2. les constructions à usage d'artisanat et les installations classées,
3. les constructions à usage d'hôtellerie, d'équipement collectif, de commerces ou d'entrepôts commerciaux, de bureaux, de services et de stationnement,
4. les ensembles d'habitations et lotissements à usage d'habitations ou industriels.

**Article UP 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, d'équipement collectif, de commerces ou d'entrepôts commerciaux, de bureaux et de services et de stationnement sous réserve des dispositions mentionnées à l'article UP1 ci-dessus.
2. Sous réserve qu'ils n'engagent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat : les constructions à usage d'artisanat, les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, les aires de jeux ouvertes au public ;
3. Les réhabilitations, extensions et surélévations ainsi que les changements de destinations des constructions à destination industrielle, existantes à la date d'approbation du P.L.U. ;
4. Les réhabilitations ou extensions d'entrepôts existants et la réalisation de nouvelles constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une autre activité principale ;
5. Les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale sous réserve des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme ;

**Dans le secteur UPs**

1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées au bon fonctionnement des équipements scolaires, sportifs, sociaux et culturels et à leurs équipements induits (ex. : logements de fonction, internat, logements de gardien, bureaux administratifs...) sous réserve des dispositions mentionnées à l'article UP 1 ci-dessus ;
2. Sous réserve qu'ils n'engagent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat et les équipements compatibles avec la zone : les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, les aires de jeux ouvertes au public ;
3. Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux équipements scolaires, sportifs, sociaux et culturels ;
4. Les réhabilitations ou extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une autre activité principale compatible avec le caractère de la zone ;

**Article UP 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.**

**3.1.1. Conditions de desserte**

**3.1.1.1. Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet.**

1. Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs :

- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères ;
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

### 3.1.2. Dimensions de la voirie nouvelle publique et privée

1. L'ouverture à la circulation publique de voies nouvelles qu'elles soient publiques ou privées, est soumise aux conditions minimales suivantes :
  - Les voies doivent avoir une largeur minimale de chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 3 mètres minimum de chaussée est exigée.

## 3.2. Accès

### 3.2.1. Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin et institué par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).
2. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.
3. Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
4. La desserte ou l'accès véhicule à une opération privée depuis un parking public est interdit.
5. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
6. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile (voie d'au moins 3 mètres de large ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres), le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.
7. Les accès nouveaux sur la R.D. 669 sont autorisés et devront être regroupés au mieux et aménagés en retrait de 5 mètres minimum de la limite de cette voie, ceci afin de présenter le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

### 3.2.2. Dimension des accès

#### 3.2.2.1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

En cas de création d'un accès pour une construction existante à destination d'habitat et/ou de bureaux, celui-ci doit présenter une largeur maximale de 3,50 mètres.

### 3.2.2.2. Pour les constructions nouvelles

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitat et/ou de bureaux, les ouvertures dans les façades donnant accès aux places de stationnement ne peuvent avoir une largeur supérieure :

- à 3,50 mètres, si elles desservent au plus 25 places de stationnement,
- à 5 mètres, si elles desservent plus de 25 places de stationnement.

## **Article UP 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1. Prescriptions générales**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

#### 4.1.1. Eaux pluviales : évacuation

1. Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera sur son unité foncière et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service technique compétent.
2. L'évacuation souterraine des eaux pluviales est interdite.

### **4.2. Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées domestiques sont un système séparatif. Aucun déversement autre que domestique n'est autorisé, excepté dans le cadre du 4.2.2. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

#### 4.2.1. Eaux usées domestiques

1. Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :
  - le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public ;
  - le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.
2. Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

#### 4.2.2. Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissements doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables.

#### 4.2.3. Eaux pluviales : évacuation

1. Toute construction sur toute unité foncière doit être telle que les aménagements qu'elle implique sur l'unité foncière concernée garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales. Ainsi tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales au domaine public.
2. En règle générale, les eaux pluviales sont évacuées au caniveau dans les secteurs qui en sont pourvus, ou au fossé.
3. En cas d'insuffisance du réseau, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant soit directement soit après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire. L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude concertée avec le concessionnaire du réseau.

Les branchements au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

La S.I.A.E.P.A. et le conseil Général ont ratifiés un principe de convention permettant d'autoriser le rejet d'eaux usées traitées issues d'un système d'assainissement non collectif.

4. Dans le cadre d'un lotissement, les eaux pluviales seront récupérées in situ dans une chaussée réservoir qu'il y aura lieu de construire lors de l'élaboration du lotissement. Cette structure aura une épaisseur calculée en fonction du bassin versant dont il faudra récupérer les eaux pluviales. Dans le cadre du dépôt du permis de lotir, il sera demandé de fournir le calcul de dimensionnement de la chaussée. Cette étude sera réalisée conformément aux dispositions contenues dans la circulaire ministérielle de 1977.

#### 4.3. Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication.

##### Distribution EDF

1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

2. La création, l'extension et les renforcements des réseaux, ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, autant que faire se peut, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
3. Dans les immeubles collectifs et ensembles d'habitations, la desserte des bâtiments en radio-télévision et autres réseaux de télécommunication sera assurée au moyen d'un réseau communautaire.
4. Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...), nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie à l'opération doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.  
L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve, au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté.  
S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan de masse de l'opération envisagée comme une construction indépendante et sera soumis au seul article UP 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

#### **Article UP 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le terrain doit présenter une superficie minimale réservée à la seule réalisation dudit dispositif et définie en fonction de la filière telle qu'affichée dans le S.D.A. annexé au présent P.L.U. Cette superficie sera augmentée de la superficie nécessaire à la réalisation des constructions (assiette bâtie et éventuelles marges de recul et de retrait).

#### **Article UP 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques dans les conditions définies ci-après :

1. En dehors des panneaux d'agglomération, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 20 mètres calculée à partir de l'axe de la R.D.
2. Toute nouvelle construction respectera un recul minimum de 5 mètres par rapport aux berges des ruisseaux.
3. Pour les piscines non couvertes ou enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux doivent respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, distance calculée à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse.
4. Les constructions nouvelles devront respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement ; toutefois l'extension des constructions implantées à l'alignement peut être autorisée.
5. Le recul d'une construction par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

6. A l'intérieur de marges de recul sont exclusivement autorisées : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.
7. En cas d'aménagement d'un sous-sol, le recul est mesuré au départ de la rampe d'accès.
8. Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Article UP 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives dans les conditions définies ci-après :

1. Les constructions nouvelles seront implantées :
    - soit sur une limite latérale au plus, le recul à respecter par rapport à l'autre limite latérale étant d'au moins 4 mètres, ce qui permet le semi-continu,
    - soit en observant un recul minimum de 4 mètres de chacune des limites latérales, ce qui permet le discontinu.
  2. En fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 4 mètres.
  3. Les constructions à usage de dépendance dont la hauteur absolue n'excède pas 4 mètres peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives et fond de parcelle sans que leur hauteur puisse excéder 3,50 mètres sur cette limite.
  4. Dans le cas d'une extension, l'implantation sera réalisée avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.
  5. Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les reculs visés au présent article :
    - Les restructurations, aménagements, modifications ou travaux d'amélioration de ces constructions sont autorisés dans le volume existant ;
    - Les surélévations de ces constructions devront respecter le recul de 4 mètres prévu au présent article.
  6. Dans le cas où la limite séparative serait constituée par un fossé drainant ou un ruisseau, les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres de la berge.
  7. Pour les piscines non couvertes ou enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux doivent respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives et fond de parcelle, distance calculée à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse.
  8. A l'intérieur de marges de recul sont exclusivement autorisées : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux et les clôtures.
8. Cas particuliers :

Une implantation différente de celle fixée aux paragraphes ci-dessus peut être possible :

- en présence d'un E.B.C. ou d'un périmètre de protection d'un ensemble bâti ou végétal repéré au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés ;
  - parcelle desservie par deux voies non perpendiculaires,
  - extension de constructions isolées existantes déjà implantées en recul.
9. Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc.

La distance séparant deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres. Cette disposition réglementaire ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

La distance est comptée au nu du mur pour un avant toit de 50 cm maximum. Pour les débords de toit supérieurs à 50 cm la distance sera comptée à partir de tout point du bâtiment.

#### **Article UP 9 : Emprise au sol des constructions**

*Définition : voir chapitre 7 « Vocabulaire ».*

1. L'emprise au sol ne doit pas excéder 60 %.
2. Dans le cas d'un lotissement, le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot.
3. Cette disposition réglementaire ne s'applique pas pour les piscines non couvertes.

#### **Article UP 10 : Hauteur maximale des constructions**

*Définition : voir chapitre 7 « Vocabulaire ».*

1. La hauteur absolue des constructions ne pourra excéder **6 mètres à l'égout du toit**. Cette hauteur pourra être portée à 9 mètres à l'égout du toit pour la réalisation de bâtiments à usage collectif.
2. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur devra être calculée à la perpendiculaire en tout point de la construction par rapport au terrain naturel.
3. Cette hauteur ne s'applique pas aux ouvrages d'infrastructures ou constructions nécessaires à la gestion d'un service public.
4. Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour des constructions d'un ensemble bâti ou paysager repéré au plan de zonage des dispositions particulières au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.



5. Un dépassement de hauteur pourra être autorisé pour un projet d'intérêt collectif et public et selon l'environnement. Le dépassement autorisé sera alors de 10 % maximum.

### **Article UP 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abords**

Les dispositions listées en UP 11 ne font pas partie du règlement mais feront l'objet d'un document annexe et présentées en terme de recommandations et selon les avis de l'Architecte des Bâtiments de France

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

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumises aux dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques (cf. annexe).

#### **11.1. Travaux portant sur les constructions existantes : la qualité des transformations.**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Plusieurs manières existent pour intervenir sur un bâti ancien :

- **la restauration** : restaurer consiste à remettre en état un bâtiment en étant fidèle à son architecture originale, tout en employant les mêmes matériaux et les mêmes techniques qui ont été utilisées lors de son édification.
- **la rénovation** : rénover consiste à remettre en neuf un bâtiment en n'hésitant pas à utiliser des matériaux « nouveaux » et des techniques « nouvelles » voire à modifier la volumétrie et l'architecture mais en conservant sa fonction.
- **la réhabilitation** : réhabiliter consiste à redonner à un bâtiment qui n'a plus sa fonction initiale une raison d'existence. Il lui est alors souvent donné une autre fonction qui nécessitera des transformations importantes.

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes réalisées soit dans les « espaces paysagers », soit sur les « éléments bâtis » repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières annexées au présent règlement.

#### **11.2. Le bâti ancien traditionnel**

##### **11.2.1. Pente des toitures**

1. les toitures terrasses sont interdites

2. Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction, ni à l'ensemble des constructions ou des installations implantées sur le site.
3. Les pentes de toitures seront généralement comprises entre 28 et 35 %. Elles pourront toutefois excéder 35 % lorsqu'il s'agira de travaux concernant un bâtiment présentant de par sa conception même, une pente plus marquée.

#### 11.2.2. Clôtures pour les constructions traditionnelles et les contemporaines.

1. **Les clôtures sur voies** ne peuvent dépasser 1,60 mètres de hauteur par rapport au sol naturel et doivent être constituées par tout ou partie des éléments suivants :
  - un seuil dénivélé : les seuils peuvent être une bordure de maçonnerie, un mur de soutènement, une terrasse sablée. En bordure du domaine public, ils doivent être réalisés à l'alignement.
  - un mur bahut : les murs bahuts, doublés ou non de haies vives surmontés ou non de grilles ou de tout autre dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1 mètre et dont la couleur devra être intégrée à l'environnement, devront avoir une épaisseur minimum de 0,25 mètre et une hauteur maximum de 0,60 mètre au-dessus du trottoir ou de l'accotement. Ils seront crépis, peints ou ravalés.
  - une haie vive : les haies vives devront être plantées à 0,50 mètre en arrière des alignements ou en mitoyenneté. Elles devront être constamment entretenues. Elles seront doublées d'un grillage. Les essences des plantations seront de préférences locales (cf. *annexes : liste des essences recommandées pour les plantations*).
  - un mur plein : Les murs existants en moellons apparents ou en pierres naturelles devront être sauvegardés dans toute la mesure du possible ou réparés dans le caractère qui leur est propre. Les murs neufs auront une hauteur maximum de 1,60 m s'ils sont construits en moellons hourdis. S'ils sont de maçonnerie moderne enduite, ils ne dépasseront pas la hauteur d'un muret de 0,60 m surmonté d'un grillage ou d'une grille à barraudage droit, simple et vertical, doublé de végétation régionale (cf. *annexes : liste des essences recommandées pour les plantations*).

### **Article UP 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **12.1. Dispositions générales**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Les règles relatives au stationnement sont différenciées :
  - La surface à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25 m<sup>2</sup> par voiture ;
  - La réglementation en vigueur relative au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devra être respectée.
3. **Modalités de calcul du nombre de places :**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (S.H.O.N.), la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

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.

**4. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement :**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues aux articles L. 421-3 et R. 332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation financière fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement,
- soit d'aménager un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il réalise ou fasse réaliser lesdites places.

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 de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Exception est faite pour les gros générateurs de trafic qui devront nécessiter une étude particulière avec les services techniques compétents.

**5. Normes de stationnement des véhicules automobiles pour les constructions nouvelles**

- 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 S.H.O.N. 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.

**6. Normes de stationnement pour les constructions existantes**

- Pour les travaux portant sur une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule S.H.O.N. créée à l'occasion de la réalisation du projet. Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la S.H.O.N. préexistant avant démolition.
- En cas de travaux portant sur une construction existant à la date d'approbation du P.L.U., sans création de S.H.O.N. 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 exigées pour la destination précédente).

## **12.2. Normes de stationnement par fonction**

Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

### 12.2.1. Habitat

#### **a. Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat**

- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L. 421,3 et R. 111-4 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
- Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.

#### **b. Constructions à usage d'habitation collective**

Il est exigé un minimum d'une place et demie (1,5) de stationnement par logement.

#### **c. Constructions à usage d'habitation individuelle**

Il est exigé un minimum de deux places (2) de stationnement aménagée sur la propriété (garage ou aire aménagée).

#### **d. Etablissements industriels**

Il est exigé un minimum d'une place (1) de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place (1) par 200 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

### 12.2.2. Constructions à usage de bureaux et de services (y compris bâtiments publics)

Pour les bureaux et services, il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

### 12.2.3. Commerces

Pour les commerces, il est exigé :

- Une (1) place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. affectée à la vente pour les commerces de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la S.H.O.N. du bâtiment pour les établissements commerciaux de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente et inférieure à 500 m<sup>2</sup> de la surface de vente.
- Au-delà de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente chaque commerce fera l'objet d'une étude particulière qui prendra en compte la surface de vente et le type de commerce.

### 12.2.4. Artisanat

Pour les constructions à usage d'artisanat, il est exigé une place de stationnement par poste de travail ou dans le cas d'un établissement recevant du public, une place (1) pour 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. affectée à l'accueil du public.

#### 12.2.5. Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place (1) de stationnement par chambre et une place (1) de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Ces espaces peuvent être toutefois diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et des autocars.

#### 12.2.6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (constructions nouvelles)

- a. **Pour les établissements scolaires du 1<sup>er</sup> degré**, il est nécessaire de prévoir au minimum une place (1) de stationnement par classe.
- b. **Pour les lycées et les établissements d'enseignement supérieur**, il est nécessaire de prévoir sept places (7) de stationnement par classe.
- c. **Pour les établissements assurant une formation** (hors établissement du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>nd</sup> degré), il est nécessaire de prévoir une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. affectée aux salles de cours.
- d. **Pour les établissements hospitaliers et les cliniques**, il est exigé une place (1) de stationnement pour 2 lits.
- e. **Pour les centres médico-sociaux** : néant.
- g. **Pour un équipement cinématographique** : l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation de la commission départementale d'équipement cinématographique prévue à l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat et non installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du Code du Commerce relevant de la commission départementale d'équipement commercial, ne doit pas excéder une (1) place de stationnement pour trois (3) fauteuils (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

### Article UP 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions suivantes :

#### 13.1. Généralités

1. Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

2. Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans le cas de travaux effectués sur les constructions existant à la date d'approbation du P.L.U.
3. Lorsqu'une partie du terrain doit être conservée en pleine terre, aucune construction enterrée ne peut y être réalisée.
4. Les aménagements réalisés dans « les espaces paysagers » ou dans les espaces libres des « éléments bâtis » repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières annexées au présent règlement.
5. Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

### **13.2. Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé.

### **13.3. Plantations des aires de stationnement non couvertes**

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale pour deux (2) places de stationnement (cf. *annexes : liste des essences recommandées pour les plantations*).

### **13.4. Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles et cheminements piétonniers à créer.**

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article 3 précité.

### **13.5. Espaces libres et espaces verts à créer**

1. Les lotissements et groupes d'habitations portant sur une surface supérieure ou égale à 400 m<sup>2</sup> devront comporter la réalisation d'un espace planté commun représentant au moins 10 % du terrain d'assiette de l'opération.
2. Tout projet devra prévoir un espace aménagé de qualité.

### **13.6. Espaces boisés classés à conserver ou à créer**

1. Le classement par le P.L.U. d'espaces boisés devant être conservés, protégés ou à créer interdit :
  - Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
  - Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées au Code de l'Urbanisme.

### **13.7. Eléments du paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme**

Les plantations délimitées au plan graphique conformément à la légende sont à protéger et à conserver voire à créer quand ils n'existent pas, et ce au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux portant atteinte à leur préservation seront interdits.

**Article UP 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.