

## **ARTICLE 1AUp 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 - Règles générales**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

### **6.2 - Cas particulier de la route départementale 350**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 20 mètres en retrait de l'alignement de la route départementale 350.

### **6.3 - Dispositions particulières**

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations,...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des implantations à l'alignement des voies ou à moins de 5 mètres en retrait peuvent être autorisées, à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même et à condition de respecter l'harmonie générale (harmonisation des façades, régularité des décrochements par rapport aux voies, recherche de mise en scène des constructions,...).

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité,...).

### **6.4 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement**

Les voies exclusivement piétonne et / ou cyclable doivent être considérées comme des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonne et / ou cyclable et par rapport aux aires de stationnement doit respecter les dispositions décrites à l'article Up 7 ci après.

## **ARTICLE 1AUp 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

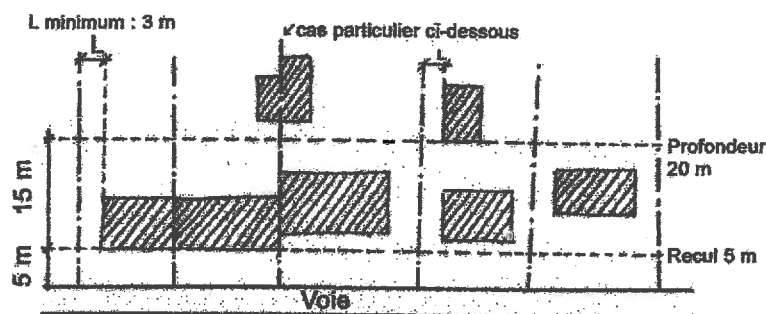
### **7.1 - Règles générales**

#### **7.1.1 - Implantation sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement**

Les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient réservées de telle manière que la distance horizontale séparant la construction de la limite séparative soit toujours au moins égale à la demi hauteur du bâtiment à construire, avec un minimum de 3 mètres.

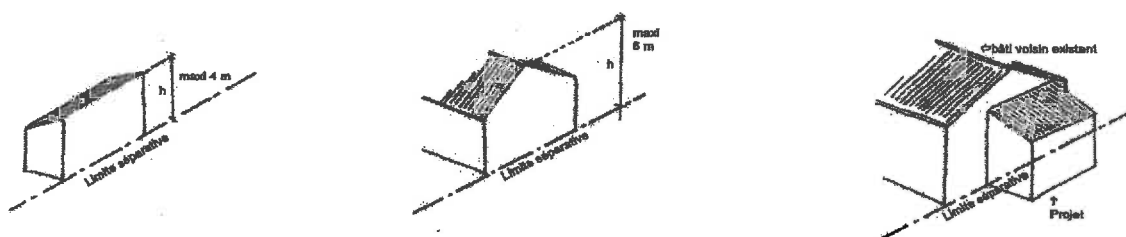
### 7.1.2 - Implantation au-delà de la bande de 20 mètres définie à l'article 7.1.1

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale séparant la construction de la limite séparative soit toujours au moins égale à la demi hauteur du bâtiment à construire, avec un minimum de 3 mètres.



Toutefois, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 4,00 mètres sur cette limite avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables,
- lorsque la construction s'appuie au droit des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leur dimension.



En sus s'appliquent notamment les dispositions de l'article 11.3 relatif aux pentes des toitures.

### 7.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti :

- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité ...).

**ARTICLE 1AUp 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois pour la façade la moins ensoleillée cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Il est imposé une distance minimum de 4 mètres lorsque les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ne peuvent être satisfaites par ailleurs.

**ARTICLE 1AUp 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 1AUp 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans le secteur : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures et les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions projetées doit respecter l'harmonie générale et permettre d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue, entre alignements opposés ou autour d'une place (corniches, égouts de toiture).

**ARTICLE 1AUp 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Objectifs de la règle :**

- Rechercher la qualité de composition urbaine et architecturale,
- Assurer une harmonie des constructions entre elles et avec leur environnement,
- Permettre la créativité architecturale,
- Susciter une architecture correspondant à la fonction du bâtiment projeté.

**Pour ce qui concerne les caractéristiques du bâti on pourra se reporter à la partie consacrée aux constructions traditionnelles dans le rapport de présentation du P.L.U..**

## 11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...); les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes; les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

## 11.2 - Façades

### 11.2.1 - Matériaux

Les matériaux de constructions tels que briques creuses, agglomérés,... doivent être recouverts d'un enduit. Les enduits d'une même construction doivent être homogènes.

Sont interdits les bardages verticaux en matériaux brillants de toute nature.

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant; les bardages bois et les bardages en acier prélaqué sont autorisés. Sont interdits les bardages métalliques non laqués et les matériaux d'aspect comparable au fibrociment.

### 11.2.2 - Baies et ouvertures

Pour le cas des constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture ancienne les percements seront de proportion plus haute que large à l'exception des portes de garages et des vitrines commerciales. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

Les menuiseries d'une même façade doivent être traitées de façon homogène notamment en ce qui concerne leur couleur.

## 11.3 - Toitures

### 11.3.1 - Pentes

Les toitures doivent au moins comporter deux pans.

Un pan unique peut être autorisé dans les cas suivants :

- extension « en appentis » de bâti existant,
- annexes adossées à un bâti existant ou à un mur de soutènement,
- construction dont la largeur en pignon est inférieure à 4,00 mètres et dont la hauteur maximale est inférieure à 4,50 mètres.

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

Des éléments de toitures terrasses peuvent être admises dans la mesure où ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale.

En sus s'appliquent notamment les dispositions de l'article 7.1.2 relatif à l'implantation des constructions.

### 11.3.2 - Matériaux

Sont autorisées, en harmonie avec les bâtiments voisins :

- les tuiles demi-rondes sur des toitures de faibles pentes (17° à 23° environ),
- les ardoises sur des pentes plus fortes (45° voire davantage).

**Pour les bâtiments d'activités, des matériaux de substitution présentant les mêmes couleurs que les matériaux précités sont autorisés.**

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

A moins qu'ils s'intègrent complètement dans le pan de la toiture, les panneaux solaires (énergie renouvelable) sont autorisés sur les toitures non visibles depuis l'espace public (de préférence à l'arrière du bâtiment).

### 11.4 - Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

### 11.5 - Clôtures

- *Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires*

#### 11.5.1 - Dispositions générales

- Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (5 mètres maximum) sont autorisés.
- A l'exception des murs de clôtures édifiés dans le prolongement des murs de qualité existants, la hauteur des clôtures éventuelles ne doit pas excéder 1,80 mètre.
- Les matériaux de constructions tels que briques creuses, agglomérés,... doivent être recouverts d'un enduit.
- L'emploi de plaques pleines de béton moulé est interdit en façade, et limité à 0,5 mètre en limites séparatives.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

- Les clôtures éventuelles doivent être de forme simple et composées en harmonie avec le bâti et le site environnants ; elles doivent présenter un aspect homogène sur l'ensemble du linéaire de l'unité foncière.
- Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lisses de béton, les formes et les structures compliquées.

#### 11.5.2 - Mise en œuvre des clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.

- **Clôtures à l'alignement et sur la marge de recul de la construction**

Les clôtures éventuelles doivent être constituées par un mur bahut en pierres ou enduit comme les constructions, d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre, surmonté éventuellement par un dispositif à claires-voies (grille). Le grillage (de quelque nature que ce soit) ainsi que la brande et les panneaux de bois ne sont pas admis.

Un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines.

- **Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur enduit comme les constructions, surmonté ou non d'un ensemble à claires-voies,
- soit par un grillage ou tout autre dispositif à claires-voies (lisses, bois), doublé ou non d'une haie vive.

### **ARTICLE 1AUp 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

#### 12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

#### 12.2 - Règles de stationnement

Il est exigé :

- **Pour les logements :** une place de stationnement par logement de type 1,2 et 3 pièces et deux places de stationnement par logement de plus de 3 pièces ;

Les logements sociaux ne sont pas soumis aux règles de stationnement.

- **Pour le commerce :** une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 200 m<sup>2</sup> ;
- **Pour l'hôtellerie :** une place de stationnement pour 3 chambres ;
- **Pour les restaurants :** une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de salle à manger ;

- **Pour les bureaux et services** : une place par 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. lorsque celle-ci est supérieure à 60 m<sup>2</sup> ;
- **Pour les établissements artisanaux** : une place par 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. lorsque celle-ci est supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE 1AUp 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **13.1 - Règles générales**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle des entrepôts, des dépôts...).

#### **13.2 - Obligation de planter**

Des plantations à réaliser et à préserver figurent sur les documents graphiques avec une trame spécifique. Ceux-ci doivent faire l'objet de plantations de haies à dominantes arbustives et bocagères conformes à l'environnement local. Les haies mono spécifiques de conifères, qui constitueraient des lignes très rigides dans le paysage, sont interdites.

Les plantations à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1-7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme concernant des éléments de paysages naturels. Il importe que ces haies, une fois réalisées, soient préservées dans le temps sans pour autant les figer strictement. Ainsi ces haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès ... à partir du moment où la structure du paysage créé n'est pas altérée.

### **ARTICLE 1AUp 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

