



# Le règlement de la Zone urbaine (U)

La zone Urbaine comprend 7 secteurs, délimités en fonction d'une vocation principale, ou encore d'une forme urbaine existante ou à privilégier :

- Ua pour les cœurs urbains anciens ;
- Ub pour les secteurs urbanisés, majoritairement à caractère résidentiel et sous forme pavillonnaire, constituant une extension du centre ancien ;
- Up pour les secteurs urbanisés dont le caractère patrimonial et architectural nécessite des règles d'urbanisme spécifiques veillant avant tout à la préservation de l'architecture et du paysage bâti ;
- Uspr pour les secteurs urbains compris au sein du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon ;
- Uh pour les secteurs de hameau densifiable, voire pouvant faire l'objet d'une extension maîtrisée ;
- Ue pour les secteurs à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif ;
- Uz pour les zones à vocation d'activités autorisant l'industrie ;
- Uza pour les zones à vocation d'activités artisanales (industrie interdite).

En application de l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) tiennent lieu et place de règlement sur les secteurs où elles s'appliquent, comme l'explique l'article 6 des Dispositions Générales du présent règlement.

En cas de secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, le pétitionnaire est ainsi invité à se reporter au document 5. *Orientations d'Aménagement et de Programmation* du dossier de PLUi.

## A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### 1. Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées en fonction du type de zone urbaine à travers les tableaux suivants.

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter les dispositions du 1.2 du présent règlement. Toute règle qui serait contraire à l'application d'un PPRi approuvé (cf. Document 4n. *Annexe 18*), ou du SGEP approuvé sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon (cf. *Annexe n°5 du présent règlement*) ne pourra être appliquée.

En sus des dispositions applicables à travers le présent règlement, tout projet devra également respecter les règles émises par les servitudes d'utilité publique appliquées sur le territoire intercommunal.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONES Ua, Ub & Uh		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Up			ZONE Ue		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X			X
	Exploitation forestière			X			X
Habitation	Logement	X				X	
	Hébergement	X				X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X			X	
	Restauration		X			X	
	Commerce de gros			X			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X			X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X			X	
	Cinéma			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X	X		
	Salles d'art et de spectacles			X	X		
	Equipements sportifs			X	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Autres équipements recevant du public			X	X		
	Industrie			X			X
	Entrepôt			X			
	Bureau	X					X
	Centre de congrès et d'exposition			X			X



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Uspr			ZONE Uza		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X			X
	Exploitation forestière			X			X
Habitation	Logement		X			X	
	Hébergement		X			X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X			X	
	Restauration		X				X
	Commerce de gros			X			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X			X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X				X
	Cinéma		X				X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X				X
	Salles d'art et de spectacles		X				X
	Equipements sportifs		X				X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Autres équipements recevant du public		X				X
	Industrie			X			X
	Entrepôt		X		X		
	Bureau		X		X		
	Centre de congrès et d'exposition		X				X



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Uz			ZONE UzC		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X			X
	Exploitation forestière			X			X
Habitation	Logement		X			X	
	Hébergement		X			X	
	Artisanat et commerce de détail		X			X	
Commerce et activités de service	Restauration			X		X	
	Commerce de gros			X		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X			X	
	Hébergement hôtelier et touristique			X		X	
	Cinéma			X		X	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X			X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X			X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X			X
	Salles d'art et de spectacles			X			X
	Equipements sportifs			X			X
	Autres équipements recevant du public			X			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X					X
	Entrepôt	X				X	
	Bureau	X				X	
	Centre de congrès et d'exposition	X					X



## 2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### a) Règles générales

- En **zones Ua, Ub, Uh et Up** les destinations et sous-destinations autorisées sous condition à travers le 1. *Destinations et sous-destinations autorisées et interdites* peuvent être interdites selon les nuisances sonores, olfactives ou encore visuelles qu'elles peuvent générer dans un environnement résidentiel, mais également au regard des besoins en stationnement qu'elles engendrent. En cas de changement pour une destination ou sous-destination autorisée sous condition, l'absence de nuisances pour l'environnement résidentiel devra obligatoirement être réévalué. Les constructions relevant de la destination « Commerce et activités de services » sont autorisés à condition de respecter les dispositions de l'OAP portant sur la thématique commerciale.  
Les constructions figurant parmi la catégorie des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont interdites ;
- En **zones Ua, Ub et Uh** la construction d'entrepôts est limitée à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- En zones Ua et Ub, sont interdits les sous-sols et toute construction en excavation du sol qui seraient envisagés à l'emplacement d'une ancienne cheminée d'extraction pour la réalisation du tunnel ferroviaire de Villers-sur-le-Roule (cf. Document 4j. Annexe n°14).
- En **zone Ue**, les constructions autorisées sous condition peuvent être réalisées uniquement si elles sont directement liées au fonctionnement d'un équipement public ;
- En zone Uspr, les destinations autorisées devront respecter les dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon (cf. Document 4a. Annexe Servitudes d'Utilité Publique).
- En **zones Uz et Uza**, les constructions autorisées sous condition peuvent être réalisées uniquement si elles sont directement liées au fonctionnement d'une activité économique autorisée dans la zone. Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détails ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition que ces activités constituent l'accessoire d'une activité autorisée, dans la limite d'une surface de plancher équivalente à 20% de celle du bâtiment d'activité auquel elles se rattache.  
L'extension ou la rénovation des constructions existantes (voir définition donnée dans le Lexique) à usage de commerces et activités de services sont autorisées sous réserve que les extensions soient mesurées, réalisées en une ou plusieurs fois et ne dépassent pas, au total, 30% de l'emprise au sol d'origine des dites constructions ;
- En zone **Uzc**, les constructions relevant de la destination « Commerce et activités de services » sont autorisés à condition de respecter les dispositions de l'OAP portant sur la thématique commerciale. Les constructions relevant de la destination « Habitat » sont autorisées à condition d'être directement liées au fonctionnement d'une structure commerciale ou d'activités de services ;
- En **zones Uz, Uza et Uzc**, aucune construction ne pourra être implantée à une distance inférieure à :
  - 75m depuis l'axe de l'autoroute A13 ;
  - 30m depuis l'axe de la RD 6015 ;
- Sous réserve d'être conforme aux règles édictées par le plan des espaces libres de pleine terre à préserver, en **zone Up**, l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 20% de l'emprise au sol de ladite construction ;



- Au niveau des façades des rez-de-chaussée des constructions concernées par l'application d'un linéaire commercial identifié au titre de l'article R.151-37, 4° du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique :
  - Pour le linéaire commercial n°1 : est interdit le changement de destination des constructions à vocation d'artisanat, de commerces de détails et de restauration existantes à la date d'approbation du PLUi vers une autre destination ou sous-destination.
  - Pour le linéaire commercial n°2 : est interdit le changement de destination des constructions à vocation de commerce et d'activités de services existantes à la date d'approbation du PLUi vers une autre destination.
- L'implantation d'un bâtiment (hors annexe de moins de 20m<sup>2</sup>) ne pourra se faire à moins de 20 mètres d'une lisière boisée ;
- Sont strictement interdits les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation, le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment ou sous abri), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature et de véhicules usagés non autorisés.

## B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a) Principes généraux

Tout projet pourra être refusé si, de par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

#### b) L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Pour l'ensemble des zones U, en cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour au moins l'une des voies.

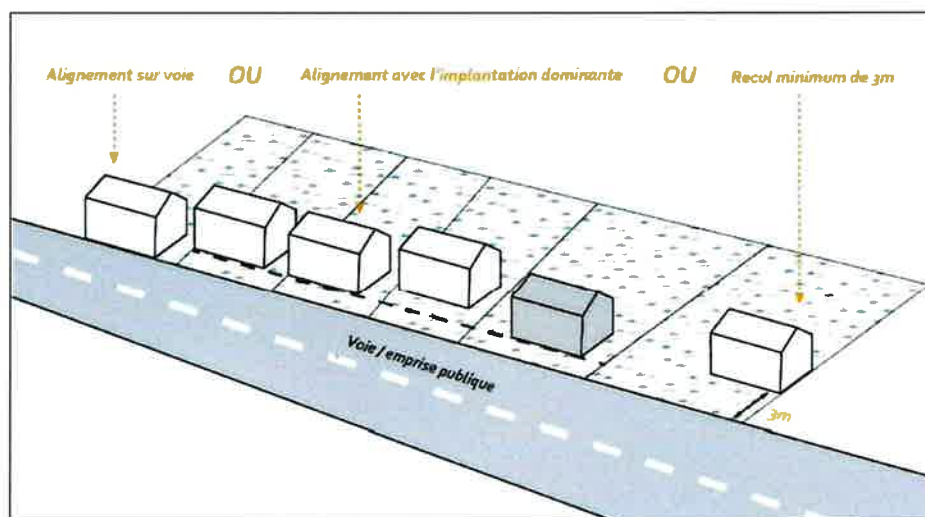
### Règles générales

- En zone Ua :

Les constructions doivent être édifiées soit :

- sur la limite de l'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- en respectant l'implantation dominante des façades des constructions principales situées du même côté de la rue ;
- en retrait d'une distance minimum de 3m par rapport à la limite de l'emprise publique.

Schéma illustratif zone Ua :



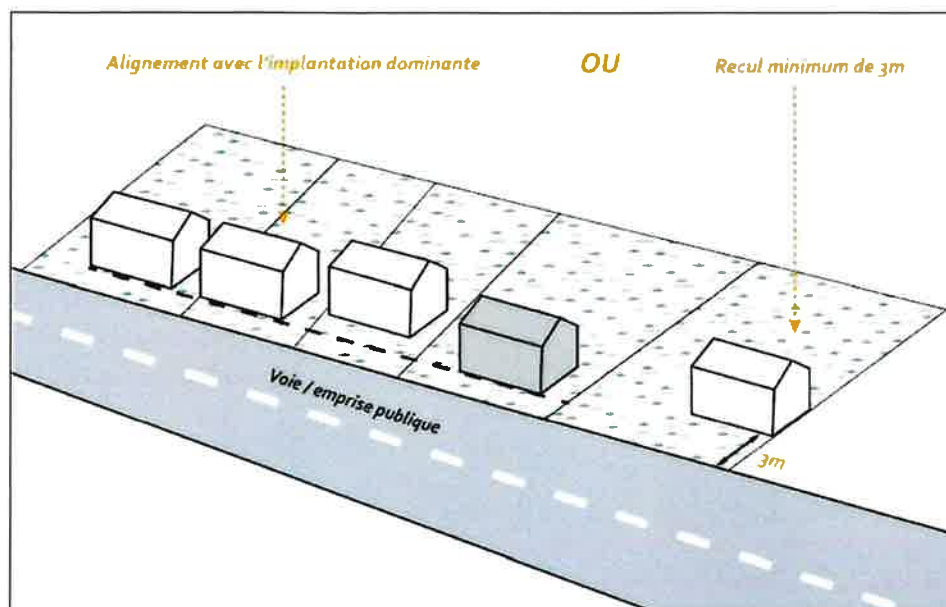
- En zones Ub et Uh :

Les constructions doivent être édifiées soit :

- en respectant l'implantation dominante des façades des constructions principales situées du même côté de la rue ;
- en retrait d'une distance minimum de 3m par rapport à la limite de l'emprise publique.



Schéma illustratif zones Ub et Uh :

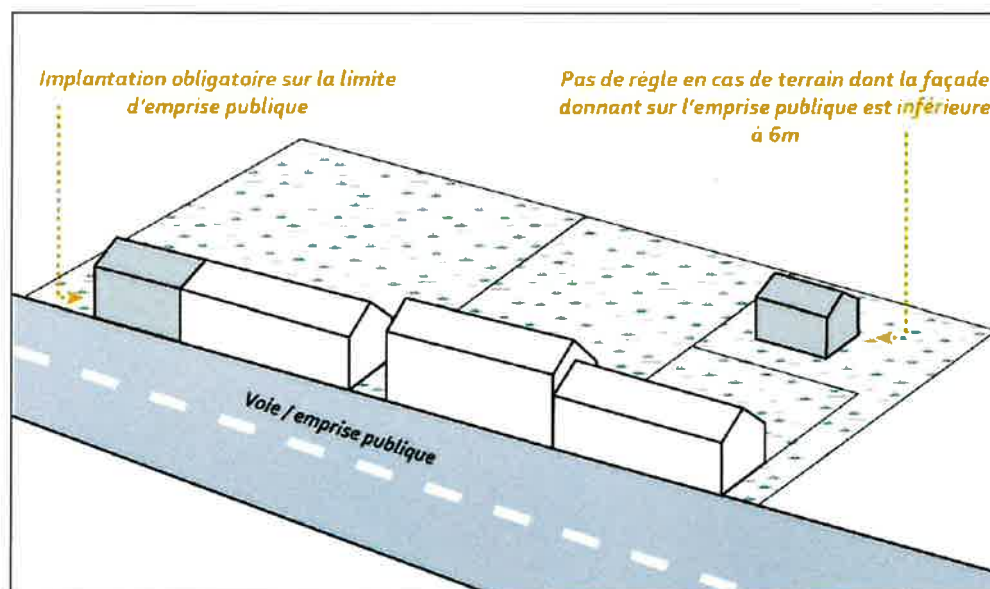


- En zone Up :

Toute construction nouvelle (hors annexe) doit être éditée sur la limite d'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas en cas de terrain dont la largeur de la parcelle donnant sur l'emprise publique serait inférieure à 6m.

Schéma illustratif zone Up :



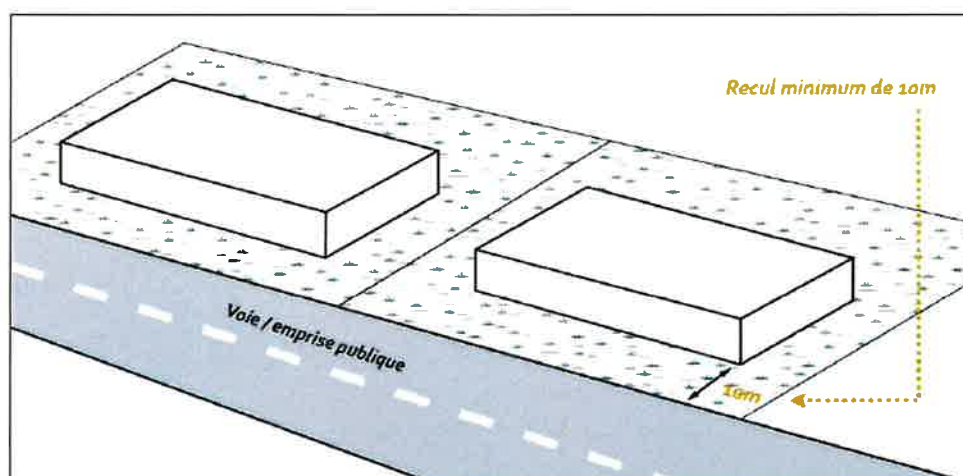
- En zone Ue :

Aucune disposition n'est imposée.

- En zones Uz, Uza et Uzsc :

Toute construction nouvelle doit être édifée en retrait d'une distance minimum de 10m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer.

*Schéma illustratif zones Uz, Uza et Uzsc :*



### Cas particuliers

Pour l'ensemble des zones U, des dispositions autres pourront être imposées ou autorisées :

- en cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant ;
- en cas de composition architecturale ou urbaine particulière ;
- pour assurer la préservation d'un élément d'architecture, de paysage ou d'écologie identifié à travers le règlement graphique ;
- pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.) ;
- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans les secteurs concernés à travers le plan de zonage par l'application d'un figuré au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle construction principale devra s'implanter en alignement de la limite de l'emprise publique.

#### c) *L'implantation par rapport aux limites séparatives*

Les règles d'implantation suivantes ne s'appliquent pas en cas d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi.

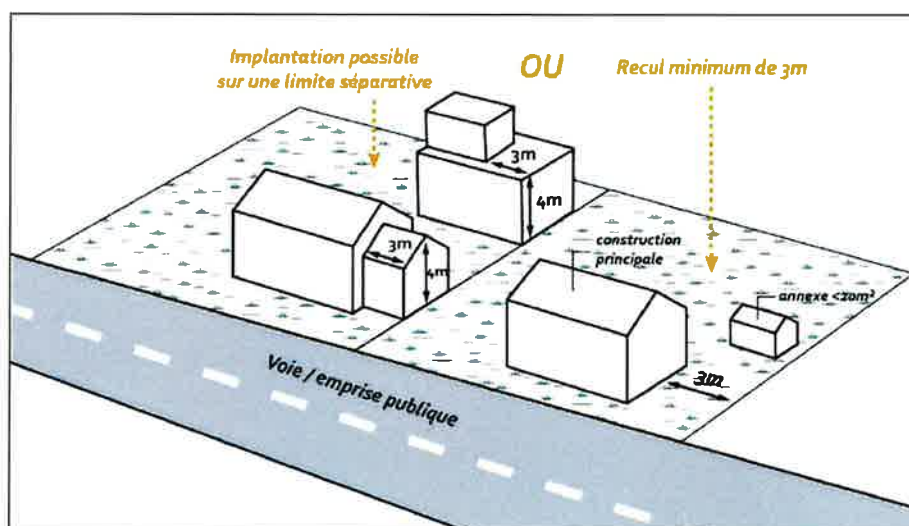
## Règles générales

- En zones Ua, Ub & Uh :

Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur au moins une des limites séparatives de propriété, à condition que la partie de la construction implantée sur la limite séparative ne dépasse pas une hauteur de 4m au faîtage ou au sommet de l'acrotère à l'intérieur d'une bande de 3m mesurée depuis la limite séparative ;
- en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite séparative de propriété.

Schéma illustratif zones Ua, Ub & Uh :

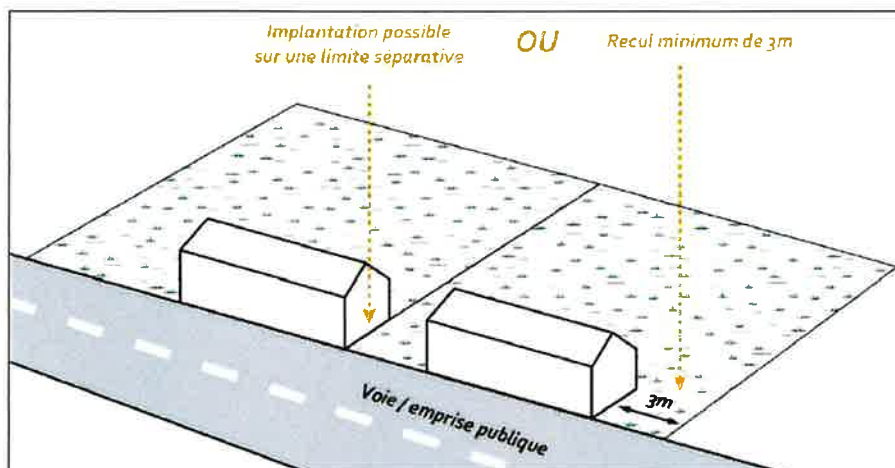


- En zone Up :

Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur au moins une des limites séparatives de propriété ;
- en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite séparative de propriété.

Schéma illustratif zone Up :



- En zone Ue :

Aucune disposition n'est imposée.

- En zones Uz, Uza & Uzc :

En cas de limite séparative partagée avec une zone Ua, Ub, Ue, Uh, AU ou zAU, les constructions devront observer un recul équivalent à la hauteur mesurée au point le plus haut du bâtiment. Dans tous les cas, le recul ne pourra être inférieur à 3m.

### Cas particuliers

Des dispositions autres pourront être imposées ou autorisées :

- en cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant ;
- en cas d'accolement à une construction voisine déjà implantée en limite séparative de propriété, sous réserve de respecter le volume de cette construction ;
- en cas de composition architecturale ou urbaine particulière ;
- pour assurer la préservation d'un élément d'architecture, de paysage ou d'écologie identifié à travers le règlement graphique ;
- pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.) ;
- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

d) *Espaces libres de pleine terre à préserver*

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions suivantes, à l'exception des équipements situés au sein d'un secteur couvert par un Plan de Prévention du Risque d'inondation ou encore par un Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP).



## Règles générales

Tout projet doit respecter la superficie minimale d'espace libres de pleine terre indiquée au plan dédié.

En cas de secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, se reporter au document 5. *Orientations d'Aménagement et de Programmation* du dossier de PLUi.

En cas de secteur classé en zone bleue, verte ou rouge d'un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi), se reporter à l'Annexe n°18 (*cf. Document 4n. Annexe 18*).

En cas de projet situé en secteur d'expansion des ruissellements autour des talwegs du SGEP de Saint-Aubin-sur-Gaillon, se reporter à l'Annexe n°5 du présent règlement.

En cas de secteur paysager ou écologique à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le projet devra respecter les dispositions du 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions – Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'Urbanisme).

Le traitement paysager et écologique des espaces libres de pleine terre doit servir à enrichir le cadre de vie, à améliorer la gestion des eaux pluviales, ou encore à maintenir une certaine biodiversité en milieu urbanisé.

En cas de plantations végétales, celles-ci devront être composées d'essences locales (se reporter à l'Annexe 3 du présent règlement).

### e) Hauteurs des constructions

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions suivantes.

## Règles générales

Tout projet doit respecter la hauteur maximale indiquée au plan dédié.

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux, ou depuis le premier niveau de plancher fixée par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) ou un Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP).

Nonobstant les dispositions indiquées sur le plan dédié, la hauteur des annexes se limite à un maximum de 4m mesuré au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

## Cas particuliers

En cas d'extension ou de travaux apportés à une construction existante à la date d'approbation du PLUi, la construction nouvellement créée pourra s'affranchir des règles générales, à condition de ne pas dépasser la hauteur maximum de la construction existante.

Dans un souci d'harmonie du paysage bâti, il est possible de déroger aux règles générales, à condition de respecter un alignement avec le faîtage ou l'acrotère de la construction principale voisine (implantée soit en limite séparative, soit sur une parcelle adjacente).



En zones Uz et Uza concernées par une règle de hauteur maximale des constructions à travers le plan des hauteurs, il est possible de déroger aux règles générales en cas de projet présentant des contraintes techniques avérées.

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'insertion des constructions dans leur environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent règlement, dans le respect des conditions de forme prévues aux articles R.431-8 à R.431-12 du code de l'urbanisme (projet architectural des autorisations d'urbanisme).

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les dispositions énoncées au présent article s'appliquent également aux opérations d'aménagement d'ensemble, autorisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable pour division de terrain. Pour éviter toute difficulté lors de l'instruction des demandes de permis de construire, le pétitionnaire est invité à penser son projet de telle sorte que les futures constructions puissent respecter ces dispositions.

### a) *Principes généraux*

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti. La prise en compte de ce principe général doit être particulièrement étudiée dans la zone Up et aux abords des éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme. En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent, notamment en termes de gabarit, et elles doivent s'adapter à la forme et à la taille de la parcelle sur laquelle elles s'implantent.

L'autorisation de construire peut-être refusée :

- pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions ;
- si l'implantation des constructions n'est pas en cohérence avec l'implantation des constructions avoisinantes.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses caractéristiques architecturales (volume et percements notamment). Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant. Une facture contemporaine peut également être intégrée à une construction existante si elle respecte les principes énoncés précédemment ou encore si elle permet de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétiques.





D'une manière générale, les nouvelles constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse. Seuls les affouillements et exhaussements réalisés pour les besoins de la construction peuvent être autorisés, dans la mesure où ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés.

b) *Gabarits et volumes*

- Les constructions réalisées en sous-sol peuvent être refusées si elles sont susceptibles de :
  - rendre plus onéreuses ou plus difficiles la réalisation d'un ouvrage public ;
  - de porter atteinte au bon équilibre ou à la qualité des eaux, souterraines comme superficielles ;
  - d'être implantées dans une zone soumise à un aléa d'inondation et/ou de mouvement de terrain dans les sols et sous-sols.
- En cas de construction à toit plat comprenant un étage, au moins une façade devra marquer une rupture entre les différents niveaux de l'habitation.

c) *Façades et ouvertures*

**Règles générales**

- Les façades des constructions devront respecter les principes généraux énoncés au 2. *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ;
- En cas de construction d'annexe, les façades devront observer une harmonie d'aspect avec celles de la construction principale ;
- En cas de changement de destination d'un commerce vers un logement entraînant une réfection de façade, celle-ci devra faire l'objet d'un traitement homogène ;
- Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits ;
- En cas de façade implantée en limite de l'emprise publique, est interdite la pose de caisson ou de coffre de volet roulant disposé en saillie par rapport à la maçonnerie.

**Modification de façades existantes**

Les constructions traditionnelles (en briques, à pans de bois, ...) sont dans la mesure du possible conservées dans leur aspect d'origine.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'une construction ancienne, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, bandeaux, pilastres, etc.) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

En cas de pose de volets roulants sur un bâtiment existant, le coffre ou caisson doit être intégré à la construction. Leur installation en saillie est proscrite sur les façades donnant directement sur la rue.

Cas des percements :

- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante. De même, la suppression de percements doit préserver la composition et l'harmonie de l'ensemble de la façade.
- L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée doit être étudiée en rapport avec l'ensemble de la façade.



- En cas de changement de destination d'un commerce vers un logement entraînant une réfection de façade, les nouvelles ouvertures doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade.

#### En plus des dispositions précédentes, en zone Up

- Le pétitionnaire devra, conformément aux articles R.431-8 à R.431-12 du code de l'urbanisme, apporter au service instructeur les éléments nécessaires pour évaluer l'impact du projet dans le cadre urbain et paysager. En cas de construction neuve, celle-ci devra s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble urbain dans lequel elle s'insère, notamment en termes de gabarit. La construction devra s'adapter également à la forme et la taille de la parcelle sur laquelle elle s'implante.
- Les matériaux et leur mise en œuvre devront correspondre à l'expression architecturale locale ;
- L'ordonnement de la façade devra être en harmonie avec les matériaux utilisés dans la construction et les ordonnancements des bâtiments de qualité proches ;
- Les matériaux composites ou plastiques sont interdits ;
- Toute intervention devra respecter les appareillages de pierre de taille ou de brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies, soubassement, ...), l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique, sans surépaisseur, dessinant des contours réguliers ;
- La préservation des enduits anciens est attendue chaque fois que cela est possible ;
- La restauration des enduits de façade se fera en fonction de l'enduit d'origine de façon à s'adapter au matériau existant, en utilisant des sables tamisés fins et teintés ;
- La finition de l'enduit sera lissée, broyée ou talochée fin et présentera un aspect homogène et fin ou reproduira les motifs d'origine (joints tirés pour les fausses pierres, tête de chat sur enduits à la chaux ou autres ...) ;
- Un traitement différent des joints sera possible, en particulier pour les architectures éclectiques notamment XIXème, s'il correspond à une pratique en relation avec le type d'architecture : joints en relief, tirés au fer, etc.
- Les enduits :
  - Lorsque le matériau de décors est de teinte claire la tonalité de l'enduit se rapprochera de celle-ci en étant légèrement plus foncée ;
  - Lorsque le matériau de décors est de teinte plus soutenue la tonalité de l'enduit se rapprochera de celle-ci en étant légèrement plus claire afin de maintenir un contraste ;
  - La teinte de l'enduit sera donnée par le sable, elle pourra être légèrement renforcée par l'adjonction de pigments naturels ;
- Sont interdits :
  - les enduits ciment ;
  - le creusement dans l'épaisseur de l'enduit pour faire apparaître des éléments de maçonnerie non prévus pour être apparents ;
  - les baguettes plastiques sur les angles ;
  - les sorties de chaudières à ventouse, les pompes à chaleur, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation et leurs grilles de ventilation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens sur la ou les façades donnant sur l'espace public.
- Il faut conserver et restituer les contrevents et persiennes, ainsi que leur disposition originelle : persiennes, demi-persiennes ou volets pleins, parfois différents selon l'étage concerné ;





- Il est demandé la mise en œuvre de menuiseries en bois, ou métalliques si cela correspond à la mise en œuvre d'origine (bâti industriel ou XX<sup>e</sup>) dans les percements visibles depuis l'espace public. Pour les bâtiments d'intérêt patrimonial, un autre matériau pourra être autorisé sur les façades non visibles de l'espace public ;
- Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portails de garage) devront être harmonisées dans le même camaïeu de couleurs.

d) *Toitures et couvertures*

**Règles générales**

- La toiture est considérée comme la « cinquième façade » de la construction. Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis, ...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif.
- En cas de toiture en pente, celle-ci devra être au minimum de 35° (à l'exception des toitures monopentes) hors prolongement de coyaux. Il sera possible de déroger à cette règle, uniquement à condition de justifier de la bonne intégration architecturale et paysagère de la nouvelle construction ;
- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment ;
- Les toitures monopentes sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
  - pour une construction accolée à une autre construction
  - pour une construction annexe implantée sur une limite séparative
  - pour une construction dont la toiture est masquée par un acrotère.

En cas de toitures plates, celles-ci devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés ;
- En cas de construction annexe implantée sur une limite séparative, la forme de la toiture est libre ;
- Les couvertures constructions principales peuvent être d'aspect tuile plate ou petit moule, brun ocré d'aspect vieilli ;
- Les châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade, encastrés dans la toiture Une dérogation à cette règle pourra être accordée en cas de présentation d'un projet architectural cohérent ;

Schéma illustratif :

*En cas de toiture en pente :  
minimum de 35°*



*En cas de toiture monopente :  
pente libre*



SAUF



*Les toitures monopentes sont autorisées :*

*pour une construction  
accollée à une autre  
construction*



*pour une construction  
annexe implantée sur une  
limite séparative*



*pour une construction dont  
la toiture est masquée par  
un acrotère*



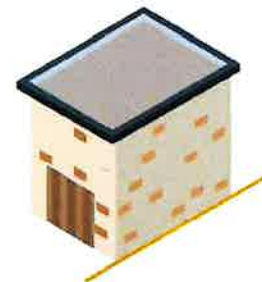
*En cas de construction annexe implantée sur une limite séparative :  
forme de toiture libre*



OU



OU



AUTRE...



### En plus des dispositions précédentes, en zone Up :

- Pour les constructions existantes (*voir définition donnée dans le Lexique*), les châssis de toit sont autorisés en nombre réduit. Ils seront de type tabatière, avec une taille maximum de 1m<sup>2</sup>. Ils seront encastés dans le plan de couverture, sur une seule rangée et de mêmes dimensions ;
- Il est possible de réaliser des verrières de profilés fins et mats, et de trame étroite dans la mesure où la surface couverte ne met pas en péril l'harmonie de la couverture et du bâtiment ;
- Les cheminées traditionnelles et leur traitement d'origine, généralement en briques, doivent être conservés. Toute nouvelle cheminée sur un bâtiment existant doit reprendre les dispositions architecturales adaptées au style du bâtiment.

### Dispositifs de production d'énergie renouvelable

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les châssis des capteurs solaires sont regroupés et de teinte sombre et mate, avec un traitement antireflet et disposés dans le plan de toiture, de même couleur que les matériaux porteurs, et avec une structure sombre et mate également.
- En zone Up, l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée sur les bâtiments d'intérêt patrimonial sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

### Autres

En zone Up, les antennes et autres équipements techniques (exemples : pompes à chaleur, climatisation, ...) doivent être placés dans les combles, ou non visibles depuis l'espace public dans le cas où les combles seraient aménagés.

#### e) Clôtures

La réalisation d'une clôture doit obligatoirement faire l'objet d'une Déclaration Préalable auprès de l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit du sol.

Tout projet de clôture qui, par ses caractéristiques (couleur, aspect, volume, ...), ne serait pas adapté à son environnement, pourrait être refusé ou se voir imposer des prescriptions particulières.

Toute clôture végétale devra être constituée d'essences locales (*voir Annexe n°3 du présent règlement*). Celles-ci seront de préférence à pousse lente pour limiter la production de déchets verts.

Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Les clôtures en front de rue

- Les clôtures qui, en bordure de rue, sont réalisées pour assurer la continuité du bâti, doivent être de même nature que le bâtiment principal auquel elles se raccordent ;



- Les clôtures sur rue peuvent être constituées d'un grillage (souple ou rigide), d'une haie, d'un mur plein ou mur bahut ;
- La hauteur des clôtures ne pourra être supérieure à 2m (hors mur de soutènement), hauteur mesurée depuis la surface du sol sur lequel la clôture est implantée.  
Une clôture pourra observer une hauteur supérieure dans les cas suivants :
  - un relief ou une topographie ne permettant pas une bonne intégration architecturale de la clôture ou rendant complexe l'application de la règle générale ;
  - des questions de sécurité ou de protection acoustique dans les zones exposées au bruit et affichées à travers le règlement graphique ;
  - la recherche d'une intégration qualitative d'éléments techniques, tels que coffrets électriques, compteurs divers, etc. ;
  - en zones Uza & Uz, la hauteur des clôtures pourra être supérieure à 2m en cas de nécessité impérative liée au caractère de l'établissement et dûment justifiée.
- Les clôtures constituées de plaques béton sont interdites en front de rue, sauf en cas de soubassement dont la hauteur ne dépasse pas 50cm mesurés depuis la surface du sol.

#### En plus des dispositions précédentes, en zone Up :

- Les murs et murets en pierre locale, en bauge, ou en briques seront, si possible, restaurés selon les techniques traditionnelles et le jointoiment sera effectué avec un mortier à base de chaux. Leur hauteur sera harmonisée avec l'existant ;
- Tout percement dans les murs de clôture devra être dûment justifié par des contraintes techniques ou d'accès. Dans le cas de création de nouveaux accès, ceux-ci devront reprendre les mises en œuvre spécifiques des ouvertures avec piliers de portails en pierre locale ou en briques ;
- Les piliers seront en pierre de taille ou en briques ;
- Les dispositifs traditionnels d'évacuation d'eau (barbacane) seront maintenus et entretenus ;
- Les portails et grilles traditionnels existants protégés au titre de l'article L.151-19 du CU seront préservés et restaurés. En cas de remplacement nécessaire, les éléments nouveaux seront d'aspect identique aux précédents ;
- La hauteur du portail ou du portillon sera alignée avec la hauteur de la clôture ou en harmonie avec elle ;
- Les portes et portillons seront en fer forgé, en fer peint ou en bois à lames verticales peint dans des teintes s'harmonisant avec les éléments bâtis et paysagers environnants ;
- Les pieds de murs seront traités en revêtement perméable afin d'éviter les remontées d'humidité dans les murs ;
- En cas de mur de plein, l'architecture de la clôture devra comporter des ruptures dans la continuité du mur, à travers des alternances de matériaux et d'aspects ;
- Sont interdits :
  - Les plaques préfabriquées en béton, en matière plastique, la tôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, les grilles aluminium (treillis soudés, etc.) ;
  - Les surélévations de murs par des éléments pare-vues fabriqués en matière plastique, aluminium, matériaux de synthèses, ainsi que les surélévations de murs traditionnels en parpaings ;
  - La construction de bâtiments sur les murs. Un bâtiment en continuité d'un mur ou en remplacement d'une partie de celui-ci est autorisé ;
  - Le remplacement des systèmes d'évacuation d'eau traditionnels par des tubages plastiques.



#### Les clôtures en limites séparatives de propriété

- Les clôtures ne sont pas obligatoires en limite séparative de propriété ;
- La hauteur des clôtures ne pourra pas être supérieure à 2m (hors mur de soutènement), hauteur mesurée depuis le terrain du pétitionnaire ;  
Une clôture pourra observer une hauteur supérieure en cas de relief ou de topographie rendant complexe l'application de la règle générale, ou dans un souci de meilleure intégration architecturale. En zones Uza & Uz, la hauteur des clôtures pourra être supérieure à 2m en cas de nécessité impérative liée au caractère de l'établissement et dûment justifiée ;
- Les murs pleins, murs bahuts et tout type de clôture « opaque » sont interdits en limite de zone A ou N du PLUi, de même qu'au niveau d'un axe de ruissellement de façon à ne pas entraver le bon écoulement des eaux pluviales. Seuls les murs en bauge traditionnels ne sont pas concernés par cette règle.  
Cette règle n'est pas applicable en zones Uza et Uz.

### 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### a) *Eléments de paysage protégés*

#### Le patrimoine bâti (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

- Se reporter à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

#### Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

- Se reporter à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.
- Les espaces paysagers existants, ainsi que les arbres remarquables identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.  
Ces éléments doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
- Les constructions y sont interdites en dehors de celles dont l'emprise au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup> et qui servent à l'entretien et la mise en valeur des lieux. Les espaces de stationnement entraînant une imperméabilisation du sol, même partielle, sont interdits. Seules peuvent être admises les aires de jeux et les allées piétonnes, à condition de ne pas porter atteinte à la protection de ces espaces.

#### b) *Stationnement*

#### Stationnement des véhicules motorisés

- Le nombre des places de stationnement pour les véhicules motorisés et les deux-roues répondra aux besoins de l'opération. La configuration de ces places devra :
  - faciliter au maximum leur usage, notamment celles dédiées aux modes doux de déplacement ;
  - limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. A ce titre, des revêtements perméables pourront être imposés.



- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50m x 5m ;
- Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	<p><b>Logement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement. Le nombre de places exigées augmente pour les constructions d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher, à raison d'une place par tranche de 40m<sup>2</sup></li> <li>- Logement collectif et locatif social de moins de 3 pièces : 1,5 place par logement</li> <li>- Logement collectif : 2 places par logements + 1 place de stationnement visiteur pour 5 logements</li> <li>- Logement locatif social : 2 places par logements</li> </ul> <p><b>Hébergement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</li> </ul> <p>Lors de nouveaux logements créés suite à une réhabilitation, les normes de stationnement susvisées s'appliquent.</p>
Autres destinations	<p>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</p> <p>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</p>

- Conformément au Code de la construction et de l'habitat et à l'Arrêté du 20 février 2012, pour les logements collectifs comprenant au moins 3 logements, ainsi que pour les bâtiments tertiaires, un parc de stationnement clos et couvert devra être prévu pour les véhicules électriques ou hybrides. L'alimentation en électricité de ce parc devra être assurée pour permettre la recharge des véhicules ;
- Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

#### Stationnement des deux-roues non motorisés

- Les constructions neuves à vocation d'habitation (à l'exception des logements individuels et de leurs annexes) comporteront un espace fermé suffisamment dimensionné pour le stationnement des deux-roues non motorisés. Le pétitionnaire devra justifier du dimensionnement suffisant de l'ouvrage.



Un abri couvert à cet usage pourra être autorisé sous justification. Une localisation en rez-de-chaussée avec un accès direct sur la rue sera privilégiée. Toute autre localisation devra être justifiée et faciliter au maximum l'usage des deux-roues.

- Pour les autres destinations autorisées en zone urbaine, le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.





## C. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### a) Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination du projet d'aménagement, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### b) Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- L'accès sur la voie publique pourra être aménagé en entrée charretière. Dans ce cas, la profondeur de l'entrée devra être au minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise publique ;
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés ;
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

#### c) Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation ;
- Dans tous les cas, la dimension d'une voirie nouvellement créée doit avoir au minimum une largeur de :
  - 3m pour une chaussée en sens unique de circulation ;
  - 5m pour une chaussée en double sens de circulation ;
  - 6m pour une chaussée en double sens de circulation et concernée par le passage de véhicules de transport en commun.

La largeur d'un espace réservé à la circulation piétonne (trottoirs, bande piétonne, etc.) ne pourra être inférieure à 1,40 mètres. En cas de trottoir, celui-ci devra être minéralisé et respecter les normes en vigueur concernant les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères ;





- La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50 m ;
- En cas de voie en impasse, il devra être prévu un espace de retournement suffisant pour permettre le passage des bennes à ordures ménagères (BOM).

## 2. Equipements

### a) *Stockage des déchets*

- Toute opération de 4 logements et plus ou toute création de logements collectifs devra prévoir la création d'un local d'un minimum de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dédié au stockage des ordures ménagères, des encombrants, des déchets recyclables et des déchets verts. La création d'un bac enterré pour le stockage des déchets pourra également être exigée en fonction de l'importance de l'opération ;
- L'installation de ce type de local devra obligatoirement se faire sur une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation publique. Un espace de présentation devra être prévu pour chaque logement de manière à ne pas encombrer les trottoirs les jours de collecte.

## 3. Desserte par les réseaux

### a) *Eau potable*

- Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau public de distribution d'eau dans les conditions fixées par les différents règlements en vigueur, notamment celui concernant la défense contre l'incendie.

### b) *Eaux usées*

- Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau collectif d'assainissement (lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie) dans les conditions fixées par le règlement en vigueur. Les eaux industrielles pourront être renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation.  
En cas d'absence de système d'assainissement collectif, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et conçu pour être raccordable au réseau collectif.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

### c) *Eaux pluviales*

- Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages domestiques. Sont ainsi autorisés et encouragés :
  - Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;



- Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.
- Les eaux de toitures seront, tant que faire se peut, infiltrées au niveau de chaque parcelle. Des ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassin, noue, ...) pourront être exigés pour tenir compte de contraintes particulières, notamment la gestion des eaux de voirie.
- Dans le cas d'une collecte directe des eaux de voirie par un réseau de canalisations, les eaux recueillies transiteront obligatoirement par un ouvrage de traitement dimensionné pour un orage centennial, avant rejet dans le réseau public.
- Le pétitionnaire se reportera aux préconisations formulées par la CCEMS en matière de gestion des eaux pluviales et jointes en annexes du présent règlement (cf. *Annexe 1*).

d) *Défense incendie*

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

e) *Electricité, téléphone, réseaux numériques*

**Réseaux électriques**

- Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

**Réseaux numériques**

- Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation ;
- La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.