



TÉL. 04.50.01.22.46

FAX 04.50.01.53.38

mairie.sales@wanadoo.fr

# Règlement

Certifié conforme par le maire et annexé à la  
délibération du Conseil Municipal arrêtant le PLU  
en date du :

**24 juillet 2013**

Le Maire

Certifié conforme par le maire et annexé à la  
délibération du Conseil Municipal approuvant  
le PLU en date du :

**10 décembre 2014**

Le Maire

## CHAPITRE 1 / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

### PREAMBULE

---

Les zones U couvrent les secteurs déjà urbanisés de la commune et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**Au sein des zones U, on distingue :**

- **les secteurs Ua**, correspondant aux ensembles bâtis traditionnels d'habitat, ainsi qu'à leurs abords, pour lesquels des dispositions réglementaires spécifiques incitent à la préservation et à la mise en valeur de la forme urbaine et de l'architecture patrimoniale,
- **les secteurs Ub**, correspondant aux parties de la commune d'habitat dense ou ayant vocation à l'être, pour lesquelles des dispositions réglementaires adaptées gèrent l'habitat collectif et les formes urbaines mixtes de qualité (R+2+A+C),
- **les secteurs Uc**, correspondant à des secteurs d'habitat de densité moyenne, en R+1+C
- **les secteurs Ud**, correspondant aux quartiers d'habitat de faible densité, en R+1+C
- **le secteur Udc** situé au lieudit Gaudin, est également dans le périmètre de protection du captage d'alimentation en eau de Vallière ayant fait l'objet de Déclaration d'Utilité Publique, et impliquant des mesures de protection particulières, s'ajoutant aux dispositions relatives au classement de ce secteurs. Ce périmètre est repéré sur le document graphique du PLU par une trame de hachures bleues.
- **les secteurs Ue**, correspondant aux terrains destinés à recevoir des équipements publics, pour lesquels, les dispositions réglementaires laissent, sous certaines conditions de programme, de surface et de procédure, une plus grande liberté de hauteur et d'aspect architectural pour permettre la réalisation de bâtiments majeurs ;
- **les secteurs Ux**, correspondant aux secteurs destinés à l'accueil d'activités économiques artisanales, industrielles ou commerciales.

**Au titre de l'article R. 123-11 b) du Code de l'Urbanisme**, Le PLU identifie les zones soumises à des risques naturels forts. Toute nouvelle construction dans ces secteurs tramés sera interdite.

**Au titre de l'article L. 123-1-5/7° du Code de l'Urbanisme**, le PLU identifie ou délimite des éléments de paysage, des ensembles de bâtis traditionnels d'origine rurale ainsi que des éléments de patrimoine bâti isolés, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver, à valoriser ou à requalifier.

A ce titre, le cas échéant, des prescriptions spécifiques sont définies à l'article 2 du présent règlement. Toute intervention pouvant porter atteinte à ces éléments et ensembles identifiés au titre de l'article L.123-1-5/7° du Code de l'Urbanisme, est soumise à un accord préalable, voire au permis de démolir, en application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

## **Article U 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Dans les zones U, sont interdits :

- les constructions à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les garages et aires de stationnement collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- le stationnement de caravanes isolées, supérieur à trois mois, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les constructions agricoles et forestières nouvelles.
- L'habitat en secteur Ux, en dehors de ce qui est spécifié à l'article 2.
- les installations classées pour l'environnement (ICPE) soumises à autorisation et à enregistrement dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Ud et Ue

Les secteurs impactés par les bandes d'effet liées au passage de la conduite de gaz sont repérés par une trame se superposant au zonage du PLU. Dans ces secteurs, les constructions et aménagements sont admis à condition de tenir compte des prescriptions et recommandations de l'arrêté du 4 août 2006, annexées au rapport de présentation du PLU.

## **Article U 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Pour l'habitat en secteur Ux, seule est autorisée la rénovation d'un bâtiment uniquement dans son volume existant.
- Dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Ud et Ue, sont admis les garages, stationnements couverts, abris de jardin, pôle-house de piscines, s'ils sont **des annexes d'un bâtiment d'habitation**. Leur nombre est limité à deux dont une accolée à ce bâtiment.
- **Les installations et constructions à usage d'activités assimilables à des activités de bureau, de commerce ou d'artisanat** peuvent être admises dans les secteurs d'habitat (Ua, Ub, Uc et Ud), ainsi que dans les secteurs Ue, à condition qu'elles ne risquent pas de nuire, par leur nature ou par la fréquentation qu'elles induisent, à la sécurité, à la salubrité ou à la tranquillité publique ou au bon ordonnancement de ces quartiers ;
- **Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU** : toute autorisation de construire les concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard ;
- **La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre**, à condition qu'elle soit réalisée :
  - ✓ dans un délai de 4 ans à compter de la date de sa destruction,
  - ✓ dans l'enveloppe du volume ancien ;
- Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comportant **des installations solaires thermiques ou photovoltaïques, des éoliennes ou des paraboles** peut être assorti de prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant ;
- **Les piscines** sont soumises à l'obligation de déclaration de travaux dès lors que leur mise en place nécessite une préparation du terrain naturel.

- **Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L123-1-5/7°**, toute occupation ou utilisation du sol est soumise, au minimum, à une déclaration préalable et aux prescriptions suivantes :
  - Secteur 1 du centre de Pessey Ouest : étant donné le caractère patrimonial des fermes et de leur porche d'entrée depuis le chemin du Pessey à Mollard-Bas, toute construction nouvelle ou modification des constructions existantes doit respecter leur volumétrie générale et prendre en compte la composition des ouvertures, les encadrements des baies et les pierres d'angles ;
  - Secteur 9 du parc du « château » et de la ferme de Couty : étant donné la qualité de cette unité paysagère, il convient de protéger, d'entretenir et, en cas de modification des constructions ou des éléments paysagers, de respecter le caractère de la composition paysagère et de l'architecture des bâtiments.

### **Article U 3 / ACCES ET VOIRIE**

---

#### ***U 3-1 - Dispositions concernant les accès***

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.
- Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en tenant notamment compte de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur les voies, sauf devant les portails à ouverture automatique dont les vantaux coulissent ou s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée.
- Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 m ayant une pente inférieure ou égale à 4 % à partir de la voie publique.

#### ***U 3-2 - Dispositions concernant la voirie***

- Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.
- Pour les voies nouvelles ouverture à la circulation automobile, leur largeur sera définie en fonction de l'importance de l'opération projetée, ou des caractéristiques du projet considéré ; de plus, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de sorte que les véhicules privés et publics puissent faire aisément demi-tour.

### **Article U4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### ***U 4-1 - Eau potable***

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une

alimentation en eau potable doit être raccordée directement au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux prescriptions techniques du gestionnaire du réseau en application des annexes sanitaires du PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie doivent être implantés, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents en conformité avec les normes en vigueur.

#### ***U 4-2 - Assainissement des eaux usées***

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation efficace, de type séparatif, conforme aux prescriptions techniques données en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Toutefois dans les secteurs identifiés par un indice « i », l'assainissement des eaux usées par un dispositif autonome conforme aux caractéristiques définies dans l'annexe sanitaire du présent PLU est autorisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être soumise à un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de lavage des filtres de piscine doivent être évacuées dans le réseau d'eaux usées en amont du regard de branchement selon les prescriptions du gestionnaire du réseau public.

#### ***U 4-3 – Gestion des eaux pluviales et de ruissellement***

Tout aménagement incluant l'imperméabilisation d'une surface supérieure à 30 m<sup>2</sup>, doit respecter les dispositions prescrites par le schéma de gestion des eaux pluviales annexé au présent PLU, en matière de récupération, de rétention, d'infiltration et de rejet des eaux pluviales. Celles-ci sont différenciées selon la localisation et la superficie du projet d'aménagement.

Les eaux pluviales qui risquent d'être polluées, notamment sur les chaussées et les places de stationnement imperméabilisées, doivent être traitées par décantation et élimination des hydrocarbures avant rejet.

L'ensemble de ces aménagements est à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme.

#### ***U 4-4 – Réseaux câblés***

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

### **Article U 5 / CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

### **Article U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

---

#### ***U 6-1 – Généralités***

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques ou privées et

les chemins ruraux ouverts à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, la distance sera mesurée entre, d'une part, l'aplomb de tout point des constructions et, d'autre part, l'aplomb du point le plus proche de l'axe de la voie ou la limite de son emprise publique.

## **U 6-2 – Implantation**

### **Dans les zones U,**

- Hors agglomération, les constructions doivent respecter un recul minimum de
  - o 8 m par rapport à l'axe de toutes les voies communales.
  - o 25 m par rapport à l'axe de la RD16
  - o 16 m par rapport à l'axe des autres voies départementales,
  - o ou pourront s'aligner sur le bâti existant si elles sont accolées ou en cas de rénovation, dans le cas où leur recul est inférieur aux distances énoncées ci-dessus.
  
- En agglomération,
  - o les constructions doivent respecter un recul minimum de 8 m. par rapport aux axes des voies existantes, à modifier ou à créer
  
  - o l'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité :
    - pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
    - dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
    - dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

### **Excepté :**

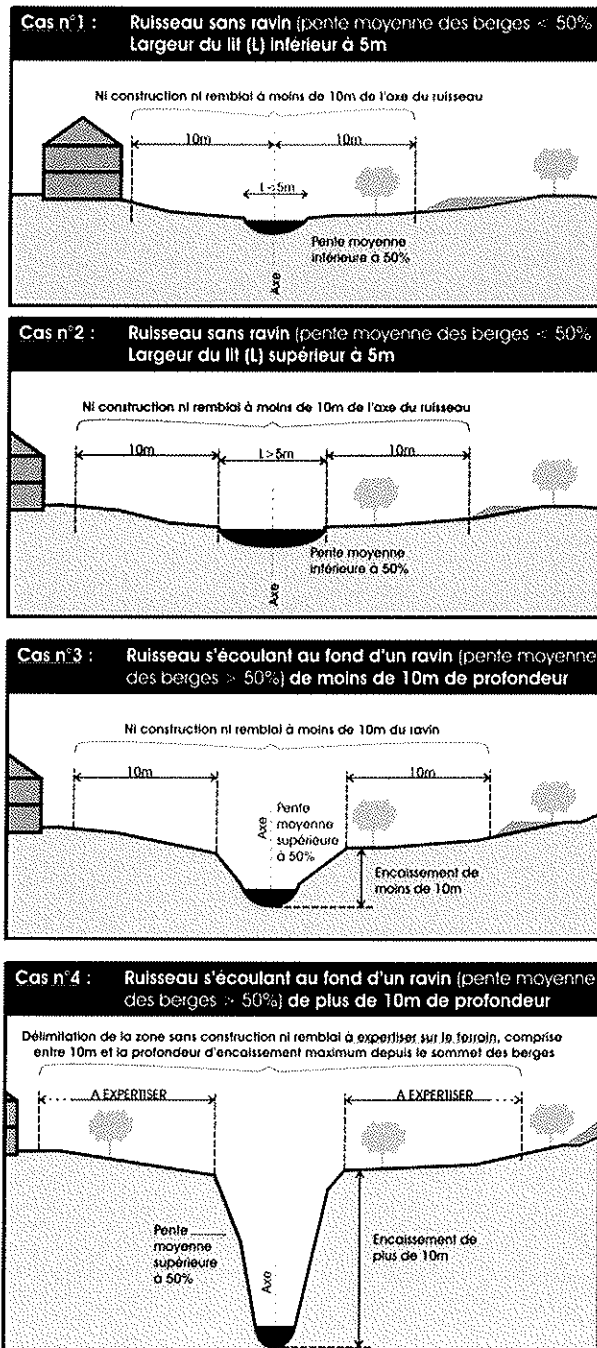
#### **Dans les secteurs Ua :**

- Les constructions, peuvent être implantées à deux mètres minimum, de l'emprise publique
- Toutefois, une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel du secteur.

### **Dans les zones U,**

L'implantation des constructions nouvelles et extensions à proximité des cours d'eau doit respecter les prescriptions suivantes :

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau ; celui-ci doit être adapté aux situations topographiques en respectant la typologie ci-après.



Les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures ne sont pas concernés par ces prescriptions.

### U 6-3 - Cas particuliers

Une implantation particulière pourra être prescrite dans le cas d'extension d'une construction existante si elle est justifiée par des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, et/ou de cohérence de la construction considérée avec l'ordonnancement architectural du site.

## **Article U 7 / IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **U 7-1 – Définition**

Pour l'application des règles ci-après, la distance sera mesurée horizontalement entre

- d'une part l'aplomb de tout point de la construction
- et d'autre part, le point le plus proche situé à l'aplomb de la limite séparative considérée.

### **U 7-2 - Règles générales**

Dans les zones **U**, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

**De plus,**

**Dans le secteur Ua,**

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées en cas de réhabilitation de constructions existantes.

### **U 7-3 - Cas particuliers**

**Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative**, dans les cas suivants :

- pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect (maisons jumelées) ;
- lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de hauteur comparable, lui-même érigé sur cette limite ;
- pour réaliser des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de respecter les conditions de la sécurité routière ;
- Lorsqu'il s'agit d'une annexe au(x) bâtiment(s) principal (principaux), dont la longueur ne dépasse pas 6 m, dont la toiture ne dépasse pas 2.20m. de hauteur le long de la limite séparative.

## **Article U 8 / IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

### **U 8-1 – Définition**

Pour l'application des règles ci-après, la distance sera mesurée entre tout point des constructions.

### **U 8-2 - Règle générale**

En cas de construction de deux ou plusieurs bâtiments d'habitation sur une même propriété, leurs implantations doivent être telles que la distance comptée horizontalement de tout point de l'un à tout point d'un autre bâtiment soit supérieure à 10 m.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 3,5 m de hauteur et moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **Article U 9 / EMPRISE AU SOL**

---

### **U 9-1 – Définition**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions d'un tènement mesure le rapport entre

- la somme des surfaces projetées verticalement au sol des constructions,
- et la superficie du tènement.

La projection des débords de toitures n'est pas prise en compte dans ce calcul.



La surface des stationnements enterrés en totalité ou partiellement n'est prise en compte dans ce calcul que pour leur part dont la hauteur émergeant du sol fini est supérieure à 1m et qui n'est pas engazonnée ou plantée.

#### **U 9-2 – Règle générale**

L'emprise au sol des bâtiments et installations, y compris les annexes, est limitée :

- à 40% de la superficie du tènement pour les secteurs Ux,
- à 30 % de la superficie du tènement pour les secteurs Ub et Uc
- à 25% de la superficie du tènement pour les secteurs Ud.

### **Article U 10 / HAUTEUR MAXIMALE**

---

#### **U 10-1 - Définitions**

La hauteur maximale des constructions est exprimée

- en nombre de niveaux,
- en hauteur mesurée en mètres entre
  - ▮ le sommet des sablières principales pour les toitures à pans,
  - ▮ ou le point le plus haut de la construction
  - ▮ ou encore le sommet des acrotères des toitures-terrasses.
- o et le sol naturel existant à l'aplomb, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet,
- parfois en nombre de niveaux pour la partie sous toiture et en distance verticale entre le sol naturel et le sommet des acrotères pour les parties couvertes par des toitures plates.

Les ouvrages techniques de faible emprise des constructions autorisées (tels que cheminées, sorties de ventilation et autres superstructures légères) ne sont pas pris en compte pour la mesure de la hauteur des constructions. Les cages d'ascenseurs ne sont pas considérées comme des ouvrages de faible emprise pour l'application de cette règle.

#### **Sablière.**

Ce terme désigne la pièce de charpente, panne ou lice située à l'aplomb des murs gouttereaux, qui porte les chevrons dans la partie basse d'un pan de toiture. Les sablières principales sont celles qui portent les principaux pans de toiture, ce qui les différencie des sablières accessoires qui peuvent notamment porter les toitures des lucarnes.

#### **Comble.**

Ce terme désigne l'espace situé entre le dernier plancher (complet) d'une maison, ses façades et sa toiture.

- Lorsque le sommet des sablières principales se situe moins de trente centimètres au-dessus du dernier plancher, on considère qu'il s'agit d'un comble simple (C),
- Lorsque le sommet des sablières principales se situe en trente centimètres et 1 mètre au-dessus du dernier plancher, on considère qu'il s'agit d'un comble surélevé (Cs).
- Lorsque le sommet des sablières principales se situe à plus d'un mètre au-dessus du dernier plancher, on considère qu'il s'agit d'un étage supplémentaire.

#### **Attique**

Ce terme désigne l'étage supérieur d'un immeuble dont les façades sont en retrait de celles des étages inférieurs. Les logements situés en attique disposent généralement de vastes terrasses. En milieu urbain, l'étage situé en attique est peu perceptible depuis la rue et réduit l'impact visuel du dernier étage.

### **U 10-2 – Règles générales**

**Dans les secteurs Ua**, la hauteur des constructions nouvelles et des extensions de bâtiments existants devra contribuer à leur bonne intégration dans l'ensemble bâti existant.

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser :

- R+ Cs,
- Ou R+1+C.

Dans le cas d'un bâtiment ou d'éléments de bâtiments à toiture plate, la hauteur de ceux-ci ne doit excéder à 3,3 m.

Sur une parcelle contiguë à un bâtiment traditionnel, la pente du toit sera de 80 % (+ ou – 5%) comparable à ce bâtiment.

**Dans les secteurs Ub**, la hauteur des constructions, telle que définie plus haut, de devra pas dépasser R+2+C.

**Dans les secteurs Uc et Ud**, la hauteur des constructions, telle que définie plus haut, ne devra pas dépasser simultanément:

- ni R+1+Cs,
- ni 6,5 m au sommet des sablières principales,
- ni 3,3 m au sommet des acrotères des toitures-terrasses.

**Dans les secteurs Ue**, la hauteur au point le plus haut de la construction ne devra pas dépasser 12m.

**Dans les secteurs Ux**, la hauteur au point plus haut des constructions et installations ne devra pas dépasser 12 m.

## **Article U 11 / ASPECT EXTÉRIEUR**

---

### **U 11-1 – Généralités**

**Dans l'ensemble des secteurs des zones U**, 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.

Le projet architectural devra permettre d'apprécier l'intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant de la volumétrie générale du projet et aussi des systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques et des autres éléments techniques (cheminées, sorties de ventilation, paraboles et autres superstructures).

Tout projet qui n'aboutirait pas à leur bonne intégration serait refusé. Des modifications seraient alors prescrites afin de parvenir à un projet satisfaisant.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux de construction destinés à être revêtus.

Adaptation des constructions au terrain : les dénivellations seront traitées

- soit par des talus, stabilisés par des plantations, dont la pente ne sera pas supérieure à 2 pour 3,
- soit par un muret de soutènement paysager.

L'écart entre le terrain naturel et le terrain fini réaménagé ne doit pas dépasser 1mètre en dehors des emprises construites, une rampe d'accès étant considérée comme une emprise construite.

### **Dans les secteurs Ua**

- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions et les matériaux de façades ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes,
- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers, ...).
- les constructions et installations étrangères à la typologie locale traditionnelle pourront être refusées.

**Dans les secteurs Ue**, des dispositions autres que celles décrites au paragraphe 11-2 du présent article pourront être autorisées pour réaliser des objets architecturaux plus singuliers quoique s'inscrivant harmonieusement dans leur environnement,

- si le programme de l'opération, sa taille ou/et son implantation justifient de le traiter comme un élément majeur du paysage de la commune,
- et, si les conditions de définition du programme, d'élaboration et de validation du projet permettent
  - o de confronter plusieurs partis d'insertion dans le site et de traitement architectural
  - o et de recueillir les avis de plusieurs personnalités qualifiées en matière de paysage, d'urbanisme et d'architecture.

### **U 11-2 – Toitures**

**Dans tous les secteurs de la zone U, à l'exception des secteurs Ua, Ue et Ux :**

Les constructions nouvelles doivent composer harmonieusement avec leur environnement qui est fortement marqué par une architecture de toitures. Par ailleurs, ces constructions doivent aussi pouvoir mettre en œuvre des solutions techniques recourant à des énergies renouvelables, minimisant la production de gaz à effets de serre, nécessitant l'installation de systèmes thermiques ou photovoltaïques ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Sur chaque tènement, les constructions peuvent concilier ces deux types d'exigence, en composant avec des toits à deux pans (au minimum) et des toitures-terrasses, les premiers couvrant au minimum 60% de l'emprise des bâtiments dès lors que celle-ci est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

Les toitures à deux pans (ou plus), doivent

- avoir, pour tous les pans, une pente identique et supérieure à 60%,
- être recouvertes par des tuiles ou matériaux d'aspect tuile brune ou rouge vieilli, ou par des ardoises ou matériaux d'aspect ardoise de couleur anthracite, selon la dominante des toits environnants,
- les débords de toiture (avant toit) doivent couvrir la totalité des balcons et ne peuvent être inférieurs à 0.8 m,
- en attique, les débords de toiture (avant toit) ne peuvent être inférieurs à 1 m.

Seules sont autorisées les fenêtres de toit situées dans le plan de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition que celles-ci ne représentent pas plus de 30% de la surface d'emprise au sol du bâtiment.

Toutefois, des débords et des pentes moins importants pourront être admis dans le cas de constructions annexes dans la limite d'un minimum de 30 % de pente, ainsi que pour des auvents, vérandas, couverture de piscine, ou encore dans le cas de traitements architecturaux particuliers, si le projet architectural le justifie.

### **Dans le secteur Ua,**

Les toitures doivent être à deux pans minimum, à pente identique et égale à 80 % ou de pente identique au bâtiment traditionnel en co-visibilité. Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- que celles-ci ne représentent pas plus de 30% de la surface d'emprise au sol du bâtiment
- ou que l'emprise au sol du bâtiment soit inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

Dans les secteurs Ux et Ue, les toitures à faible pente dissimulées derrière un acrotère sont autorisées ; celui-ci doit être dans le même plan que les façades et sa forme doit être sobre.

#### **U 11-3 – Clôtures et murs anti-bruits**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toutefois, si elles sont projetées, elles doivent avoir un caractère végétal, être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs essences végétales, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles seront alors intégrées à de haies vives d'essences locales variées, qui pourront être discontinues, et pourront inclure un muret de 0,50 m maxi surmonté ou non d'un grillage, d'une grille, ou d'un écran en bois à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,80 m.

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie ou en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0.80 m en tout point du dégagement de visibilité.

#### **U 11-4 – Chauffe-eau solaires, panneaux photovoltaïques, terrasses végétalisées**

##### **Dans les zones U,**

L'installation de chauffe-eau solaires ou de panneaux photovoltaïques en toiture doit, pour être autorisés, satisfaire aux 3 conditions suivantes :

- a. les matériels doivent être intégrés à la toiture,
- b. ils ne doivent en aucun point faire saillie sur le plan de celle-ci de plus de 5 cm,
- c. la couleur de leurs éléments verriers et métalliques doit être assortie à celle du revêtement de la toiture de façon à éviter tout contraste entre elles : sur les toitures en tuiles brunes ou vieilles, on choisira du matériel de ton brun mat ou satiné, sur les toitures en tuiles, en ardoises ou en tôles prélaquées anthracites, on choisira du matériel de ton anthracite mat ou satiné.

#### **Article U 12 / STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être assuré autant que de besoin et en dehors des voies publiques et dessertes collectives.

##### **Dans les zones U :**

A priori, ces besoins sont évalués comme suit :

- pour l'habitat :
  - pour les logements inclus dans des lotissements ou des copropriétés : 2 places privatives plus une place banalisée par logement,
  - pour les maisons individuelles réalisées hors opération d'ensemble : 3 places dont une située à l'extérieur de la partie close de la propriété et accessible par une voie ouverte au public,
- pour les constructions et installations à usage d'hôtel et de chambres d'hôtes, 1 place de voiture par chambre,
- pour les restaurants, 1 place de voiture par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration,
- pour les constructions à usage de bureau, 1 place de voiture par tranche de 25 m<sup>2</sup> de SDP,
- pour les constructions à usage de commerce, 1 place de voiture par tranche de 25 m<sup>2</sup> de SDP,

et arrondis au nombre entier supérieur.

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, cette obligation est ramenée à une place par logement, ceci conformément à l'article 34-II de la loi n°2000-1208, transcrite dans l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires lors de la rénovation ou de la réhabilitation des bâtiments existants lorsqu'il n'y a pas création de logements supplémentaires.

**Pour les usages non évalués ci-dessus**, les dispositions retenues devront être justifiées à l'appui de toute demande d'autorisation de construire.

**En cas d'extension, de changement de destination ou de réaménagement** d'une partie seulement des constructions existantes créant des besoins de stationnement supplémentaires, ceux-ci seront évalués pour la part des constructions réaménagée ou reconvertie et pour l'extension.

**Dans les secteurs Ua**, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places manquantes devront être créées de façon permanente sur un terrain situé à moins de 150 m du bâtiment aménagé, sans être couvertes ; le constructeur devra alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

### **Article U 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Le traitement des espaces non construits contribue autant que les constructions à la qualité de l'espace. Les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme doivent, notamment dans les plans masses et dans les volets paysagers, fournir les éléments qui permettent d'apprécier la qualité des traitements paysagers projetés.

**Dans les zones U**, il est notamment exigé

- que toute opération de lotissement dispose d'espaces collectifs aménagés (aires sablées, espaces verts, aires de jeux ...) représentant au moins 10% de sa superficie et ce, hors voirie et stationnement,
- que toute opération d'habitat collectif, semi-collectif ou individuel groupé dispose d'espaces collectifs aménagés (aires sablées, espaces verts, aires de jeux ...) représentant au moins 10% de sa superficie et ce, hors voirie et stationnement, sauf sur les lots de lotissement,
- que ces espaces soient organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne soient pas situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- que les aires de stationnement de surface soient plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 4 places,
- que les espaces libres des constructions, de la voirie et des aires de stationnement, dans leur totalité, soient paysagers, engazonnés ou plantés d'espèces tapissantes, et d'arbustes ou d'arbres,
- que chaque opération soit plantée d'au moins 1 arbre par tranche de 250 m<sup>2</sup> d'assiette foncière.

**Dans le secteur Ux**,

- La superficie des espaces verts aménagés doit représenter au moins 25% de l'assiette foncière du projet,
- L'obligation de plantation d'arbres est ramenée à 1 sujet par tranche de 250 m<sup>2</sup> d'assiette foncière.

A l'intérieur des périmètres définis au titre de l'article L123-1-5/7°, les arbres isolés ou en alignement, les haies et les bosquets sont protégés parce qu'ils sont constitutifs de la trame verte qui contribue au maintien et au renouvellement de la biodiversité et à la qualité des paysages. Ils doivent être gérés dans un souci de préservation et éventuellement, s'ils doivent être abattus, ils doivent être remplacés. Tout projet d'abattage doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

**Article U 15 / OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

**Article U 16 / OBLIGATIONS EN MATIERE DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Chaque bâtiment doit être raccordé au réseau public de communications électroniques existant ou en projet, dans le respect des normes du gestionnaire du réseau.