

## Présentation de la zone

La zone « **urbaine générale** » dite **UG** regroupe les quartiers d'habitat au sein desquels des commerces, équipements ou services compatibles avec cette destination dominante peuvent être accueillis dans les conditions fixés par le règlement, et les O.A.P. ( le cas échéant ).

Elle se divise en secteurs déterminés en fonction des formes urbaines et densités projetées :

- **les secteurs UGa** correspondent aux quartiers anciens où les maisons ou immeubles forment des fronts bâtis dont on souhaite préserver la continuité et la cohérence urbaine. On distingue deux sous-secteurs en fonction de la hauteur des bâtiments :
  - **Le secteur UGa1** correspond aux quartiers de maisons de ville d'intérêt patrimonial présents dans les bourgs et en périphérie de la partie la plus ancienne du centre-ville d'Alençon. Le règlement vise à la préservation de leur forme urbaine et en particulier au maintien des coeurs d'îlot qui leur donnent un cadre de vie de qualité ;
  - **Le secteur UGa2** correspond au centre-ville d'Alençon ; c'est l'espace urbain, dense et animé où se concentre une grande richesse patrimoniale. Le règlement vise à sa préservation et à la maîtrise de la densification au sol pour préserver son animation et la mixité de son occupation ;
- **Les secteurs UGb** regroupent les quartiers, souvent anciennement établis, de centre-ville ou centre-bourg où les constructions sont principalement implantées sur les limites des unités foncières et forment des alignements qui structurent et rythment le paysage urbain. Le règlement vise au maintien de leur forme urbaine générale tout en favorisant la mixité fonctionnelle pour plus d'intensité urbaine ;
- **Les secteurs UGc** regroupent les quartiers où l'habitat individuel est dominant. Le règlement vise au maintien de leur forme urbaine générale, tout en favorisant plus de mixité fonctionnelle (en particulier par l'implantation de commerces et services de proximité) et une densification "douce" c'est à dire respectueuse de la qualité des cadres de vie.
- **Les secteurs UGd** regroupent des quartiers qui se caractérisent par la mixité de leur occupation et de leurs formes urbaines. Le règlement facilite leur évolution et vise au renforcement de leur identité urbaine et paysagère.
- **Les secteurs UGdv** correspondent à des aires aménagées pour l'accueil des gens du voyage ;

### Règlement de la zone

#### I- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

**Article UG1** - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau ci-dessous précise les destinations et sous-destinations interdites (ou autorisées) par secteur.

A = autorisé ; I = Interdit ; Asc : Autorisé sous conditions (voir article UG2)

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	UGa	UGb	UGc	UGd	UGdv
Équipements d'intérêt coll. ou publics	A	A	A	A	A
Logements / hébergements	A	A	A	A	Asc
Hébergements hôteliers / Restauration	A	A	A	A	I
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail	Asc	Asc	Asc	Asc	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	A	A	A	A	I
Bureaux / centre de congrès et d'expositions	A	A	A	A	I
Commerces de gros	I	I	I	I	I
Entrepôts	I	I	I	I	I
Activités industrielles et autres activités artisanales	I	I	I	I	I
Exploitations agricoles et forestières	Asc	Asc	Asc	Asc	I

### Sont ainsi interdits sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions, usage de sols et activités qui sont incompatibles avec l'habitat du fait des risques, nuisances, pollutions ou flux de poids lourds qui leur sont associés, soit notamment celles d'entreposage, de commerce de gros, ou d'industrie ;
- Le défrichement des espaces boisés classés en application des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que tout changement de l'affectation du sol qui serait de nature à compromettre leur conservation ;
- Les carrières, y compris les constructions et installations liées ;
- Les campings et tout hébergement léger de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, à la recherche archéologique ou aux travaux nécessaires à la réalisation des constructions régulièrement autorisées ;
- La reconstruction après un sinistre majeur dû à une inondation ou un mouvement de terrain,
- l'arrachage des haies ou plantations identifiées sur le règlement graphique, sauf pour les dispositions prévues en UG6.

### De plus sont interdits :

- **Dans les "secteurs de projet "** délimités sur le règlement graphique en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, les constructions et installations, à l'exception de celles visées en UG2, pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUI ;
- **Dans les secteurs "parcs et jardins à préserver "** (portés sur le règlement graphique) : seules les constructions et aménagements autorisés en UG2 sont autorisés ;

### Sont de plus interdits :

- **Dans les zones inondables (hors PPRI)** telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL :
  - o les nouvelles constructions sur sous-sol ;
  - o les nouvelles constructions dont la hauteur du premier plancher est situé à moins de 0,50m au-dessus de la cote des plus hautes eaux de référence ;
  - o tout nouvel établissement accueillant du public (de catégorie 1 à 5) ;
  - o les nouvelles constructions ou extensions de constructions qui viseraient au renforcement de la capacité d'accueil dans la zone inondable (création de nouveaux logements ou hébergements, etc.) ainsi que l'extension des établissements recevant du public existant qui viserait à leur changement de catégorie ;

### Article UG2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

**En UGdv** : les constructions et aménagements nécessaires à l'accueil des gens du voyage, sous réserve que des dispositions soient prises pour leur insertion environnementale et paysagère.

#### Sur le reste de la zone :

- Toute opération d'aménagement ou de construction devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui complètent le règlement (pièce n°5 du PLUi) ;
- seuls les aménagements, les constructions et les installations qui ne sont pas incompatibles avec l'habitat du fait des risques, nuisances, pollutions ou flux de poids lourds qui leur sont associés sont autorisés, ainsi :
  - o constructions et installations agricoles : seules les serres et l'extension des constructions existantes sur les sites d'exploitation lors de l'approbation du présent PLUi, sont autorisées et ce dans le respect du principe de réciprocité fixé par l'article L111-3 du Code rural ;
  - o dépôts de déchets, matériaux usagés ou véhicules désaffectés : ils ne sont autorisés que sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité (en terme de nuisances et d'insertion environnementale et paysagère) avec le voisinage ;
- **dans les "secteurs de projet"** délimités sur le règlement graphique en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, seule l'extension (verticale ou horizontale) des constructions existantes est autorisée et ce dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol (lorsque l'on ne décompte pas de surface de plancher) ; cette superficie supplémentaire maximale (autorisable en une ou plusieurs fois) est décomptée à partir de la date d'approbation du PLUi ;
- **dans les secteurs de "parcs et jardins à préserver"** délimités sur le règlement graphique, seules des annexes ou extensions aux constructions existantes sont autorisées. Elles le sont sous réserve du respect des dispositions prévues ci-après qui en limitent la taille, la hauteur et l'implantation.

#### De plus :

- **Dans les zones inondables (hors PPRI) telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL** : les nouvelles constructions (ou extensions de construction) sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité au risque d'inondation. La réalisation de vide-sanitaire est autorisée sous réserve que le premier plancher soit situé à une distance des fondations au plus égale à 1,20m et que l'espace entre le sol et le plancher ne reçoive aucune installations électriques ou de chauffage. Les travaux, ouvrages ou installations visant à réduire le risque d'inondation sur les constructions sont autorisés s'ils n'ont pas d'incidences dommageables par ailleurs (> voir les annexes documentaires) ;
- **Dans les zones de remontée de nappe**, telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent à la nature des sols (> voir les annexes documentaires) ;
- **Dans les terrains où les terres sont argileuses, où des cavités sont suspectées, où d'anciennes carrières ou puits miniers sont repérées, où des risques de glissements de terrain ou de chutes de blocs sont identifiés** : Du fait de la nature des sols, des risques d'effondrement ou de risques de retrait-gonflement des argiles, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les

études géotechniques leur permettant d'adapter la localisation des constructions et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques mises en oeuvre (fondations, structures, etc.) à la nature des sols (> voir les annexes documentaires) ;

- **Dans les périmètres de protection de forage** : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique, afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines (> voir les annexes documentaires).
- **Dans les zones de protection des sources Roxane** sur la Ferrière-Brochard, toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'étude Amodiag Environnement (> voir les annexes documentaires) ;
- **Dans les zones au voisinage des lignes électriques haute tension** portées sur le règlement graphique, tout aménagement et construction doit prendre en compte les recommandations de l'instruction du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité ;
- **Dans les zones où existe un risque d'émission dans l'air du radon présent dans les sols**, les constructeurs prendront les mesures appropriées en particulier en ce qui concerne le renouvellement de l'air dans les bâtiments et leur étanchéification vis-à-vis du sol (> voir les annexes documentaires) ;
- **Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres** : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies (> voir les annexes documentaires).

### Article UG3 - Mixité fonctionnelle et sociale

> Voir l'orientation d'aménagement et de programmation commerce et artisanat (document n°5)

#### DIVERSIFICATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Commune de Saint Germain du Corbeis : Les opérations d'aménagement ou de constructions conduisant à la création d'au moins 10 logements devront comprendre au moins 20% de logements sociaux (en location ou en accession sociales).

#### MAINTIEN DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE DU CENTRE-VILLE D'ALENÇON

**Dans les "Secteurs de centralité commerciale"** délimités sur le règlement graphique, le changement de destination des locaux en rez-de-chaussée utilisés par du commerce de détail (ou artisanat assimilés) au profit de logements ou d'hébergements est interdit. Cette disposition ne s'oppose pas à la création d'espace pour améliorer l'accessibilité de logements ou d'unités foncières.

#### MAITRISE DE L'IMPLANTATION DES COMMERCES DE DÉTAIL

**Dans les "Secteurs où les nouvelles implantations commerciales sont interdites"** d'une largeur de 40m de part et d'autre de l'alignement des voies d'entrée dans l'agglomération, telles qu'elles sont portées sur le règlement graphique : la création d'un commerce ou d'un ensemble de commerces\* de détail est interdite, que cette création résulte d'un changement de destination, d'une nouvelle construction ou de la division d'un bâtiment existant.

*\*au sens de l'article L752-3 du Code du Commerce*

## II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UG4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### UG 4.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*Pour le mode de calcul des hauteurs :  
voir le lexique dans les Dispositions Générales*

##### En secteur UGa :

- Sous réserve que les constructions s'inscrivent sans rupture paysagère dans l'épannelage existant :
- en UGa 1 : les constructions présenteront une hauteur droite au plus égale à 7m et une hauteur au faitage ou à l'acrotère du dernier étage en attique, au plus égale à 11m.
  - en UGa 2 : les constructions présenteront une hauteur droite au plus égale à 10m et une hauteur au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique au plus égale à 14m.

##### En secteur UGb et UGc :

Les constructions présenteront une hauteur droite au plus égale à 7m et une hauteur au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique au plus égale à 11m.

Cependant, les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront compter un niveau droit supplémentaire sous réserve de leur intégration dans l'environnement urbain et paysager. Leur hauteur maximale est alors portée à 14m.

##### En secteur UGd :

Les constructions présenteront une hauteur droite au plus égale à 13m et une hauteur au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique au plus égale à 17m.

##### En secteur UGdv : pas de dispositions

##### Cependant, sur l'ensemble de la zone :

- une hauteur supérieure pourra être autorisée sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt architectural et paysager des lieux ou des constructions voisines s'il existe, pour permettre :
  - o l'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur et ce dans la limite de la hauteur préexistante,
  - o la restructuration ou la reconstruction d'un îlot ou groupe d'îlots dans le cadre d'un projet urbain à l'échelle de celui-ci ;
- lorsqu'un terrain présente un décaissement important pas rapport aux terrains voisins ou à la côte de fond de trottoir, les constructions pourront avoir une hauteur au plus égale à celle des constructions implantées en mitoyenneté ou sur l'autre côté de la voie (dans la même zone).

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif.

### UG 4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES EMPRISES PUBLIQUES ET DES VOIES

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif.

Elles ne s'opposent pas à l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas leurs dispositions, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement.

Les constructions respectent les prescriptions portées sur le règlement graphique, en l'absence de prescriptions, les suivantes s'appliquent :

#### 1- Implantations le long des voies ouvertes à la circulation automobile :

##### En UGa et UGb :

- Les constructions seront implantées dans le prolongement des fronts bâtis (continus ou non) qui existent. En UGa, seules les annexes des constructions existantes peuvent être implantées en second plan. *Rappel : leur taille est limitée dans les secteurs de "parcs et jardins à préserver"*
- Des retraits partiels seront possibles s'ils n'altèrent pas la qualité urbaine et paysagère du quartier (création d'espace collectif le long des voies, aménagements paysagers ou de sécurité, ordonnancement architectural, etc.). Lorsque ce retrait varie dans une bande de quelques mètres, les nouvelles constructions s'implanteront dans cette bande.

##### En UGc et UGd :

- Voies nationales ou départementales : les constructions sont implantées à une distance de leur alignement au moins égale à 5m ;
- Autres voies ouvertes à la circulation automobile : les constructions sont implantées à une distance de leur alignement au moins égale à 3m, sauf en ce qui concerne les constructions ou partie de construction comprenant un garage dont la porte ouvre sur la voie : elles sont implantées avec un recul au moins égal à 5m pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie ;  
Cependant les constructions peuvent être implantées dans le prolongement des fronts bâtis ou dans le respect de compositions urbaines propres à chaque quartier (existant ou à créer).

##### En UGdv :

- Les constructions et installations sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5m ;

**2- Berges des cours d'eau :** les constructions et installations sont implantées à une distance de leur alignement au moins égale à 5m ;

**3- Voies ferrées :** les constructions et installations sont implantées à une distance de leur alignement au moins égale à 3m ;

**4- Chemins, pistes cyclables et autres emprises publiques (espaces verts, aire de stationnement, ...) :**

- les constructions sont implantées à une distance de leur alignement au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et la limite séparative avec un minimum de 2m.

### UG 4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et installations respectent les dispositions portées sur le règlement graphique, en l'absence de prescriptions, les dispositions suivantes s'appliquent. Elles ne préjugent pas de reculs qui pourraient être requis pour des raisons de sécurité ou de salubrité publique.

#### En UGa:

- dans une bande de 15m en UGa1, de 20m en UGa2, comptée par rapport à l'alignement ou par rapport à l'alignement "de fait", les constructions sont implantées le long des limites séparatives qui jouxtent l'alignement. Cependant, s'il n'y a pas de rupture de la continuité architecturale, la création d'un porche ou d'un portail est autorisée.
- au-delà de la bande définie précédemment, les constructions autorisées en UG4.2 sont implantées soit :
  - en limite séparative, si leur hauteur dans une bande de 3m comptée par rapport à la limite n'excède pas 3,5m à l'égout ou à l'acrotère et 6m au faitage en UGa1 ( soit un niveau droit) et 7m à l'égout ou à l'acrotère et 11m au faitage en secteur UGa2 (soit deux niveaux droits) .
  - soit avec un recul au moins égal à 3m.

#### En UGb :

Les constructions ou extensions de constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul au moins égal à 2m.

Cependant, les constructions ou extensions de constructions implantées à moins de 5m des limites séparatives de propriétés devront présenter des hauteurs et formes compatibles avec les formes urbaines préexistantes dans le quartier, pour préserver l'harmonie du paysage et la qualité du cadre de vie ;

#### En UGc, les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative si leur hauteur dans une bande de 3m comptée par rapport à la limite n'excède pas 3,5m à l'égout ou à l'acrotère et 6m au faitage ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 3m ;

#### En UGd :

- Les constructions sont implantées à une distance d'une limite séparative de propriété au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative. Cette distance sera au moins égale à 3m.
- Cependant l'implantation en limite séparative est autorisée sur les limites créées à l'intérieur d'une opération d'aménagement, si son règlement le prévoit.

#### De plus, sur l'ensemble de la zone :

- L'extension limitée d'une construction qui existe avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respecte pas les dispositions précédentes, est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.
- Si la construction vient s'adosser à une construction préexistante sur le fonds voisin, alors un dépassement de hauteur est autorisé dans la limite de la hauteur et de l'héberge de la construction mitoyenne.
- Une annexe de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur qui n'excède pas 3,5 m à l'égout ou à l'acrotère et 6 m au faitage pourra être implanté avec un retrait moindre ; elle ne pourra alors faire l'objet d'aucune extension extérieure ;

- Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques, en limite séparative ou en recul.

### UG 4.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

---

Aucune disposition spécifique.

### Article UG5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

---

### UG 5.1 VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

---

#### DENSITÉ D'URBANISATION DES QUARTIERS DE LOGEMENTS > voir les OAP

Les opérations d'aménagement ou de construction à vocation d'habitat présenteront une densité brute d'urbanisation compatible avec le respect des objectifs de densité brute moyenne par secteur, fixés par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Lorsque le périmètre d'opération à une superficie au moins égale à un hectare, elle ne pourra être inférieure à 15 logements par hectare.

#### En UGa et UGb :

- dans une bande de 20m en UGa2, de 15m en UGa1 et UGb, comptée par rapport à l'alignement ou par rapport à l'alignement de fait des bâtiments : l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée ;
- au-delà de cette zone d'implantation des constructions :
  - o en UGa2 : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière restante ;
  - o en UGa1 et UGb : l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière restante ;

Cependant, dans les secteurs de "parcs et jardins à préserver" délimités sur le règlement graphique : seule une annexe ou une extension d'au plus 20m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol (pour les constructions sans surface de plancher) sera autorisée à compter de l'approbation du PLUI.

*Nota : les cours communes autour desquelles sont implantées les constructions, seront prises en compte pour le dessin des bandes de reculs.*

#### En UGc :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la superficie totale de l'unité foncière. Cependant, la création d'une seule extension ou annexe d'au plus 20m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol (pour les constructions sans surface de plancher), restera autorisée à toute unité foncière sur laquelle l'emprise au sol des constructions, à la date d'approbation du PLUI, ne permettrait pas de nouvelles constructions.

En UGd :

- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

En UGdv: la densité des constructions est limitée à 0,25.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni aux piscines (dont la couverture fait moins de 1,80m de hauteur) ou aux terrasses surélevées (de moins d'un niveau) : elles ne sont pas prises en compte dans les décomptes.
- ni aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

### UG 5.2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

*> voir les Dispositions supplémentaires en UG 5.3 pour les constructions et ensemble de constructions remarquables repérés sur le règlement graphique*

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'intégrer harmonieusement dans le paysage rural et urbain environnant, en tenant compte des éléments paysagers préexistants, des gammes colorées qui caractérisent les constructions vernaculaires (voir documents en annexe du règlement), et des vues sur le paysage et le patrimoine environnant, le cas échéant.

*Nota : Cette disposition n'interdit pas la mise en exergue d'éléments architecturaux (par leur forme, leur taille, leur couleur, ...) s'ils s'intègrent dans un ensemble architectural harmonieux avec le paysage environnant.*

Toute construction ou extension de construction faisant référence à l'architecture contemporaine, devra de plus présenter tous les dispositifs constructifs et d'écriture architecturale, et une modénature en cohérence avec ce style.

Ainsi :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'environnement immédiat du projet est interdit.
- les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière.
- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant de qualité doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- les annexes et extensions doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.
- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant.
- les principaux matériaux de construction présenteront :
  - o en toiture : des teintes sombres et rabattues proches de celle qui dominent sur les toitures environnantes (sauf pour les verrières, vérandas, panneaux solaires, ...) ; pour les

constructions à usage économiques, les matériaux ne pourront être ni brillants, ni réfléchissants ;

- o en façade : des teintes rabattues proches des nuances des enduits traditionnels des constructions environnantes ou des gris du zinc, du bois brut ou de l'ardoise. Par conséquent, elles ne devront être ni vives, ni trop claires.

La différence de teintes de traitement de la façade sera admise quand il s'agit de souligner les éléments de modénature de façade (soubassement, corniche, ect..), si ceux-ci existent, ou d'accentuer une composition par le traitement différencié des volumes.

*Il pourra être recouru à l'avis d'un expert (architecte des bâtiments de France, architecte-conseil de la collectivité, etc.) en cas de doute quant à l'interprétation de ces dispositions.*

### UG 5.3 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Les bâtiments et ensemble de bâtiments désignés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt (en fonction de leur niveau) font l'objet de mesures spécifiques :

#### Élément de patrimoine protégé au titre des monuments historiques :

Pas de disposition spécifique (application de la servitude d'utilité publique)

*> avis de l'architecte des bâtiments de France*

#### Élément de patrimoine bâti exceptionnel (niveau 1) et élément de patrimoine bâti et ensemble patrimonial majeur (niveau 2):

Le caractère des façades des constructions dont l'architecture est caractéristique d'une époque, sera respecté (ordonnancement des ouvertures ou des volumes annexes, continuité des éléments de décoration ou d'habillage, etc.). Le principe qui doit guider les travaux d'extension et de restauration est celui de la préservation des dispositifs et ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale de chaque immeuble ou, lorsque ceux-ci sont altérées, leur remise en état. La modénature et les accessoires des constructions (frontons, corniches, bandeaux, pilastres d'angles, souches de cheminées, entourages de baies, soubassements, faîtières, girouettes, etc.), les colombages ainsi que les lucarnes seront ainsi conservés et restaurés ou refaits dans le même esprit.

Les annexes présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.

Les aménagements ou extensions respecteront leur caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements, les associations de matériaux et de teintes.

Les clôtures (composition végétale, murs – notamment **les murs identifiés au règlement graphique** - en pierres ou briques apparentes, clôtures et portails de fer forgé ou de barreaudage de bois ouvragés, etc.) seront conservées et restaurées. Elles pourront être prolongées dans la même facture y compris sur les fonds voisins (nonobstant les dispositions de l'article 6.1).

Les nouveaux aménagements, les nouvelles constructions ou extensions ainsi que les modifications apportées à leur architecture préserveront l'harmonie de leur insertion dans leur site et en

particulier les éléments d'accompagnements paysagers (parcs, alignements, etc.). Cependant, lorsque leur état sanitaire le nécessite, ils pourront être remplacés ;

### Élément de patrimoine bâti et ensemble patrimonial intéressant (niveau 3) :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales et urbanistiques qui déterminent son identité paysagère (mode d'implantation des constructions, aspect et teinte de matériaux, forme et/ou teinte de toiture, types de clôtures), celles-ci seront reprises ou réinterprétées par les nouvelles constructions pour préserver ou renforcer l'harmonie de l'ensemble.

Les clôtures qui contribuent à l'identité d'un quartier, à la qualité d'une construction ou d'un ensemble d'intérêt patrimonial (composition végétale, murs – notamment **les murs identifiés au règlement graphique** - en pierres ou briques apparentes, clôtures et portails de fer forgé ou de barreaudage de bois ouvragés, etc.) seront conservées et restaurées. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Elles pourront être prolongées dans la même facture y compris sur les fonds voisins (nonobstant les dispositions de l'article 6.1). Si elles sont démolies, totalement ou ponctuellement, les dispositions de l'article 6.1 s'appliquent.

*Il pourra être recouru à l'avis d'un expert (architecte des bâtiments de France, architecte-conseil de la collectivité, etc.) en cas de doute quant à l'interprétation de ces dispositions.*

#### **Rappel :**

- > *Tout projet de démolition est soumis au permis de démolir*
- > *Tous les travaux qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.*

### **UG 5.4 REGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE LES NIVEAUX POUR PRENDRE EN COMPTE DES RISQUES D'INONDATION ET SUBMERSION**

Aucune disposition spécifique.

*Rappel : voir les dispositions des PPR en application*

### **UG 5.5 PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront faire l'objet d'une intégration paysagère, architecturale et environnementale. Leur implantation sera respectueuse du cadre de vie du voisinage.

### Article UG6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### UG 6.1 CLOTURES

*Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à la mise en sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif.*

Chaque opération d'aménagement définira précisément les clôtures sur rue et en limites séparatives qui seront autorisées en application des dispositions ci-après. Le type retenu tiendra compte des clôtures voisines à l'opération pour la construction d'un paysage de qualité. Il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de division en propriété ou en jouissance.

- La hauteur totale des clôtures (tout dispositif confondu) est limitée à 1m80 ;
- Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales ;
- Une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé).
- Sur rue, les clôtures pleines auront une hauteur maximale d'un mètre ; elles pourront être doublées d'une haie ou surmontée d'un dispositif à claire-voie jusqu'à concurrence de 1.80m, sauf dispositions particulières prévues ci-après.
- Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant (en compatibilité avec la gamme colorée portée en annexe).
- Chaque mur maçonné sera couronné par un chaperon.
- Dans les zones inondables, les clôtures permettront l'évacuation des eaux par des dispositifs adaptés en partie basse.
- En limite avec l'espace naturel ou agricole, les clôtures seront composées de haies, doublées au non de grillage ou lisses normandes pour assurer la transparence écologique.

Cependant :

- Lorsqu'un type de clôture contribuant à l'identité d'un quartier existe le long d'une voie, il devra être respecté ( Voir article 5.3).
- lorsqu'un type de clôture contribue à la qualité d'une construction ou d'un ensemble d'intérêt patrimonial (composition végétale, murs en pierres ou briques apparentes, clôtures et portails de fer forgé ou de barreaudage de bois ouvragés, etc.), il sera conservé et restauré. Sa hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Il pourra être prolongé dans la même facture y compris sur les fonds voisins (nonobstant les dispositions de cet article). (Voir article 5.3).

**Les murs identifiés au règlement graphique** sont à protéger suivant les dispositions de l'article 5.3.

#### UG 6.2 PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

Les haies seront constituées d'essences locales multiples .

En limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures sont écologiquement perméables.

Les essences à pousse rapide (troène, laurier-palme, thuya, etc.) sont interdites.

La partie de l'unité foncière libre de toute construction devra faire l'objet d'un traitement paysager permettant l'intégration du projet dans son environnement.

Obligation de planter :

- Il sera planté un arbre par tranche entière de 300 m<sup>2</sup> d'unité foncière ;
- Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement ;
- Les parcelles comprendront une surface non-imperméabilisée ou éco-aménageable au moins égale à :

En secteur UGa :

- 10 % de la superficie de l'unité foncière, quelque soit sa destination ;

En secteurs UGb, UGc ou UGd :

- 30% de la superficie de l'unité foncière pour l'habitation (logement ou hébergement) et l'hébergement hôtelier ou touristique ;
- 10% de la superficie de l'unité foncière pour les autres destinations.

*Dans ce calcul, seront pris en compte les aires de stationnement ou de service non imperméabilisées (type EVERGREEN, ...), mais pas les toitures végétalisées.*

*Rappel pour prise en compte :*

*Les haies de moins de deux mètres de hauteur sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.*

*Les arbres et haies de plus de deux mètres doivent l'être à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

### UG 6.3 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

Les constructions, aménagements et installations respecteront l'intérêt écologique des espaces constituant la trame verte et bleue protégée par le PLUI.

- Les espaces boisés existants ou à créer localisés sur le règlement graphique et classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme : Ils ne peuvent faire l'objet de défrichement.

*> Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de la Déclaration préalable.*

- Le maillage de haies identifié et localisé sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé. Lors d'un élargissement de voie, les haies devront être reconstitués en recul avec un dispositif qui préserve leurs fonctionnalités. Elles pourront cependant être ponctuellement arasées lors de la création d'un accès ou si la sécurité des échanges le justifie.

*> Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de la Déclaration préalable.*

- Les plantations (arbres remarquables, alignements d'arbres, boisement) identifiés et localisés sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme seront préservées (ce qui n'interdit pas leur renouvellement).

*> Les projets de suppression sont soumis à la procédure de la Déclaration préalable.*

- Les mares en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme seront conservés ou remplacés par des ouvrages ayant la même fonctionnalité hydraulique et écologique si leur suppression s'avérait indispensable.

> Les projets de suppression sont soumis à la procédure de la Déclaration préalable.

### Article UG7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est détaillé ci-dessous. Il s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme (articles L111-19, L111-20, L151-35, L151-36).

VÉHICULES AUTOMOBILES	STATIONNEMENT MINIMAL REQUIS
<b>Logements</b>  <i>Nota : dans le cas d'une réhabilitation sans changement de destination (ni changement de la surface de plancher) : aucune place de stationnement supplémentaire ne sera requise.</i>	<b>En UGa :</b> - 1 place par logement à laquelle s'ajoutera 1 place supplémentaire par tranche entière de 2 logements, au-delà de quatre logements ; (ex : 4 logts = 4 places ; 5 logts = 5 places ; 6 logts = 7 places ; 10 logements = 13 places ; etc.)  <b>Sur le reste de la zone :</b> - 2 places par logement ;
<b>Hébergements (dont résidences-service)</b>	- 1 place par tranche entière de 3 chambres ou unités d'hébergement (ex : 10 chambres = 3 places, 25 unités = 8 places, etc.) ;
<b>Hébergements hôteliers</b>	- 1 place par tranche entière de 2 chambres ou unités d'hébergement (ex : 10 chambres = 5 places, 25 unités = 12 places, etc.) ;
<b>Activités de services, bureaux, commerces de détail et artisanats assimilés</b>	- 1 place par tranche entière de 35m <sup>2</sup> de surface de plancher. <i>Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour tenir compte de la nature de l'activité et de la fréquentation.</i>
<b>Autres activités économiques</b>	- 1 place par tranche entière de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher. <i>Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour tenir compte de la nature de l'activité.</i>
<b>Équipements d'intérêt coll. ou publics</b>	Les surfaces de stationnement exigibles seront déterminées en fonction de la nature, de la fréquentation (et de ses variations) et de la desserte par les transports en commun dans un rayon de 300 m.

CYCLES	STATIONNEMENT MINIMAL REQUIS
<b>Logements</b>	Pour les opérations de construction d'au moins 5 logements : il sera aménagé une aire de stationnement équipée et couverte dont la taille sera proportionnée aux besoins des usagers ( <i>sous réserve des dispositions de l'article R111-14-4 du Code de la Construction</i> )
<b>Activités économiques</b>	Pour les opérations de construction de plus de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou de plus de 150 m <sup>2</sup> de surface de vente : Il sera aménagé une aire de stationnement équipée dont la taille sera proportionnée aux besoins des usagers (employés, clientèle, ...);
<b>Équipements d'intérêt coll. ou publics</b>	Les surfaces de stationnement exigibles seront déterminées en fonction de la nature et de la fréquentation.

### III - Équipements et réseaux

#### Article UG8 - Desserte par les voies publiques ou privées

##### DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

*Rappel : La création ou la modification d'un accès doit faire l'objet d'une autorisation du service gestionnaire de la voirie concernée.*

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et, le cas échéant d'enlèvement des ordures ménagères. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

La création d'un accès ou d'une voie sur le domaine public routier ou la modification de l'usage d'un accès existant par l'évolution de l'importance ou de la nature du trafic généré (véhicules légers, poids lourds, matériels spécifiques...) respectera les dispositions suivantes.

##### ACCÈS :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 3 m. S'il est destiné à la desserte de plus de 4 logements ou s'il a plus de 50m de longueur, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous).

Aucun accès ne pourra être créer sur l'emprise de l'A28.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés pour la visibilité lors des manœuvres d'entrée et de sortie du terrain. Ainsi :

- Il pourra être imposé le jumelage des accès pour réduire les risques routiers et préserver la qualité des paysages et de l'environnement. Lorsqu'une unité foncière est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles (et en particulier sur la moins importante) pour des questions de sécurité routière.
- l'accès des unités foncières destinées aux commerces et activités de services, devra être adapté et proportionné aux flux à venir ;

##### VOIRIE :

Les constructions et les aménagements seront desservis par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'usage et de l'importance du trafic à venir.

Les nouvelles rues auront une largeur de chaussée au moins égale à 4,5m. S'y ajoutera, en fonction de la fréquentation, un espace dimensionné pour le passage sécurisé des piétons et cyclistes.

Les chemins pédestres ou cyclables auront une largeur minimale de 3 m.

Les nouvelles rues en impasse seront aménagées d'une placette dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement la possibilité de raccorder sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable), en espace non-privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possible ultérieurement.

**Article UG9 - Desserte par les réseaux**

---

**UG 9.1 EAU POTABLE**

---

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine.

**UG 9.2 EAUX USÉES**

---

En application du schéma directeur d'assainissement :

- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles, nécessitant un dispositif d'assainissement collectif des eaux usées.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

*Elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC de la CUA.*

*Rappel : Il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique qui prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.*

**UG 9.3 EAUX PLUVIALES**

---

Les eaux pluviales seront infiltrées sur l'unité foncière. En cas de nécessité, le raccordement sur le réseau collectif devra faire l'objet d'une demande d'autorisation à son gestionnaire. Elle sera conditionnée à la capacité du réseau.

Ainsi, le constructeur réalisera sur son unité foncière et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux, le cas échéant, et ce dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation.

**UG 9.4 ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES**

---

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

**UG 9.5 COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES**

---

Les aménageurs disposeront dans les voies nouvelles, les ouvrages nécessaires au raccordement en souterrain, au réseau de desserte numérique très haut débit, en cohérence avec les schémas de programmation locaux.

### **Article UG10 – Ordures ménagères**

*> Voir les dispositifs du règlement intercommunal de collecte des déchets ménagers et assimilés en annexe*

Les nouvelles opérations d'aménagement ou de construction qui dépendent de la collecte des ordures ménagères pourront comprendre, selon leur dimension, une aire ou un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères, conformément au règlement intercommunal de collecte. Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération ou de la construction.

*Cette disposition ne s'applique pas à une unité foncière recevant un logement individuel.*