

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UU

La zone est subdivisée en trois secteurs :

- **Secteur UUa** : sa destination essentielle est d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- **Secteur UUb** : sa destination est essentiellement liée aux activités militaires.
- **Secteur UUc** : ce secteur est dédié aux emprises et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires et autoroutières.

Les éléments patrimoniaux remarquables tels que recensés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniales et dans les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP) présents dans la zone UU, peuvent se voir imposer des règles spécifiques en fonction de la nature desdits éléments.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\* USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

#### **UU 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS**

##### **1.1. SUR L'ENSEMBLE DU SECTEUR UU**

- 1.1.1.** L'exploitation agricole et forestière.
- 1.1.2.** Les terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement permanent de caravanes.
- 1.1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, les exhaussements\* et affouillements\* des sols autres que ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- 1.1.4.** La création de déversoirs autres que ceux nécessaires au fonctionnement des activités de la zone.
- 1.1.5.** Les dépôts de toutes natures (ferrailles, déchets, matériaux, combustibles, déchets et vieux véhicules, etc...) polluants et portant atteinte à l'environnement ainsi que tous dépôts non polluants qui ne seraient pas liés à la présence d'une activité implantée sur la zone.

##### **1.2. SUR LE SECTEUR UUc,**

- Toute utilisation du sol non liée à l'activité ferroviaire et routière.

#### **UU 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

##### **2.1. SUR L'ENSEMBLE DU SECTEUR UU**

- 2.1.1.** Les constructions\* à usage d'habitation, de commerce et d'activités à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone, et qu'elles fassent l'objet d'une bonne intégration au contexte local (gabarit\* et implantation des constructions\* avoisinantes).

---

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

- 2.1.2.** Les dépôts de matériaux ainsi que les dépôts polluants ne présentant aucun danger pour les quartiers avoisinants et pour l'environnement, s'ils respectent les deux conditions suivantes :
- être directement liés à une activité présente sur la zone,
  - être dissimulés à la vue du public.
- 2.1.3.** L'implantation ou l'extension\* d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation si elles répondent aux impératifs de sécurité face aux dangers et nuisances par rapport au voisinage.
- 2.1.4. Dans les secteurs soumis à l'aléa « glissement de terrain » ou « chute de bloc »** (voir IV – Règlements graphiques : IV.2d2 et d3 : Cartes des aléas « glissement de terrain » et « chute de bloc »), les constructions, ouvrages ou installations nouveaux ou les interventions sur constructions, ouvrages ou installations existants s'ils respectent les limitations et conditions figurant à l'article 25.3 des DG.  
Ces limitations et conditions peuvent être levées si le demandeur garantit, sous sa responsabilité, de la prise en compte des caractéristiques du terrain (par exemple » par une étude ou par tous autres éléments établissant l'absence de risque) et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre de fondations spéciales, gestion de l'assainissement et des eaux pluviales adaptée, comblement des cavités, mise en place de dispositifs confortatifs des falaises, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important.
- 2.1.5.** Conformément à l'article 28 des DG, les constructions et ouvrages doivent respecter le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).
- 2.1.6.** Conformément à l'article 32 des DG, les constructions et ouvrages doivent respecter une distance minimale de 30 mètres par rapport aux lisières des forêts soumises au régime forestier. La limite de ces forêts et de leur lisière inconstructible est appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle du service gestionnaire concerné.

## **2.2. SUR LE SECTEUR UU<sub>b</sub>**

- Les dépôts de matériaux combustibles et explosifs s'ils ne présentent aucun danger pour les quartiers environnants à condition qu'ils soient dissimulés à la vue du public.

### **UU 3.- MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

La zone UU a pour vocation principale d'accueillir des équipements publics, des activités tertiaires ainsi que les infrastructures des grands réseaux ferroviaires et autoroutiers. Cependant la mixité fonctionnelle est favorisée par la possibilité d'y implanter d'autres destinations compatibles (habitation, activités, bureaux, commerces, ...).

## **SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\***

#### **Règles qualitatives alternatives :**

Des implantations, emprises et hauteurs différentes de celles fixées aux articles de la présente sous-section du règlement, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

---

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

- **aménagement, surélévation ou extension\* d'une construction\* ou d'un ouvrage\* existant non conforme à la règle définie**, afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction\* ou de l'ouvrage\* ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions\* ou des ouvrages\* et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;
- **lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot\*** ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble\*, sous réserve d'une bonne intégration urbaine, architecturale et fonctionnelle (accès, desserte...) ;
- **les transformateurs électriques et les postes de détente gaz** à condition qu'ils fassent l'objet d'une étude paysagère leur assurant une bonne intégration à l'environnement.

#### **UU 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\* PAR RAPPORT AUX VOIES\* PUBLIQUES ET PRIVÉES**

*La notion de voie\* publique ou privée pour l'application du présent article est définie à l'article 10 des Dispositions Générales. De même, les modalités de calcul des distances par rapport à ces voies\* sont précisées à l'article 11.1 des Dispositions Générales.*

#### **4.1. SECTEURS UUa ET UUc**

##### **4.1.1. Implantation par rapport à l'alignement\* :**

##### **4.1.1.1. Implantation par rapport à l'alignement des voies\* et ouvrages\* ferroviaires et autoroutiers**

- Les constructions\* et ouvrages\* doivent être édifiés à une distance égale à  $D_{\text{mini}} = H/2$  avec un minimum de 3 mètres (H étant la hauteur de tout point de la construction\* ou de l'ouvrage\*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la voie).

Toutefois, s'il existe le long de ces voies des constructions\* ou ouvrages\* édifiés dans un alignement de fait\*, une édification à l'alignement des constructions\* ou ouvrages\* existants peut, sous réserve que cela n'entraîne pas de risque particulier, être autorisée ou imposée.

- Cette implantation n'est pas réglementée pour les équipements ou constructions\* nécessaires aux infrastructures ferroviaires ou autoroutières, à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris les constructions\* ou ouvrages\* nécessaires à leur fonctionnement et à leur exploitation.

##### **4.1.1.2. Implantation par rapport à l'alignement des voies\* publiques et privées autres que la voie ferrée et l'autoroute**

- Les constructions\* et ouvrages\* doivent être édifiés :
  - soit à l'alignement\* des voies\* existantes, à modifier ou à créer, à condition que, par leur édification et leur volume, ils ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties sur voirie,
  - soit à une distance minimale de 3 m par rapport à l'alignement\* des voies\* existantes, à modifier ou à créer (trottoirs inclus et parkings exclus).

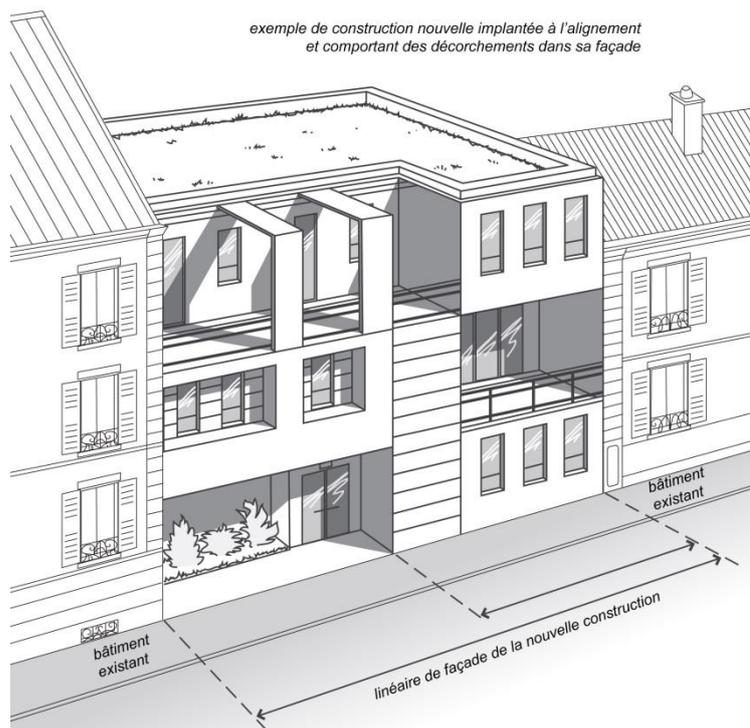
Toutefois, dans la mesure où il existe dans une voie des constructions\* ou ouvrages\* édifiés dans un alignement de fait\*, les nouveaux ouvrages\* ou constructions\* doivent être édifiés à l'alignement\* des constructions\* ou ouvrages\* existants.

---

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

- Afin de diminuer l'importance visuelle des volumes, le nu des façades\* des constructions\* ou ouvrages\* nouveaux peut comporter un certain nombre de décrochements par rapport à l'alignement\* sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :

- que plus de la moitié du linéaire de la façade\* de chaque niveau soit implantée à l'alignement\* ;
- que l'alignement\* soit visuellement reconstitué par des dispositifs de qualité (clôtures\*, murettes, végétation, balcons\*, oriels\* ...).



#### 4.1.1. Implantations en retrait\* de l'alignement de fait\* :

4.1.2.1. Des implantations en retrait\* de l'alignement de fait\* peuvent être autorisées dans les cas suivants :

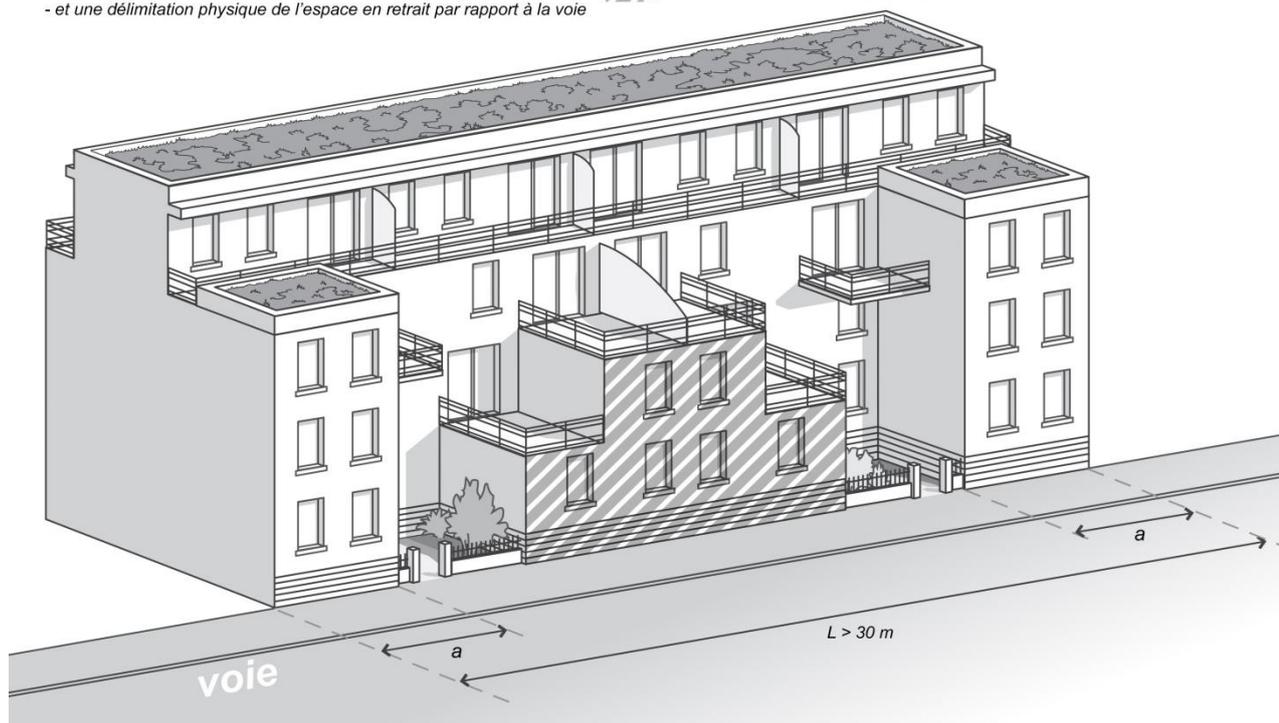
- lorsque le projet de construction intéresse un terrain\* ayant plus de 30 mètres de front sur rue, et respecte l'ensemble des conditions suivantes :
  - que la construction\* ou l'ouvrage\* sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement\* et représentant au moins 30% du linéaire de la façade\* concernée par l'alignement\* ;
  - que la surface du bâti construit à l'alignement\* représente 50 % minimum de la façade (hors attiques\*) concernée par l'alignement\* ;
  - qu'un dispositif de qualité de tenue visuelle de l'alignement\* soit prévu (clôtures\*, murettes, végétation, traitement du sol...).

---

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

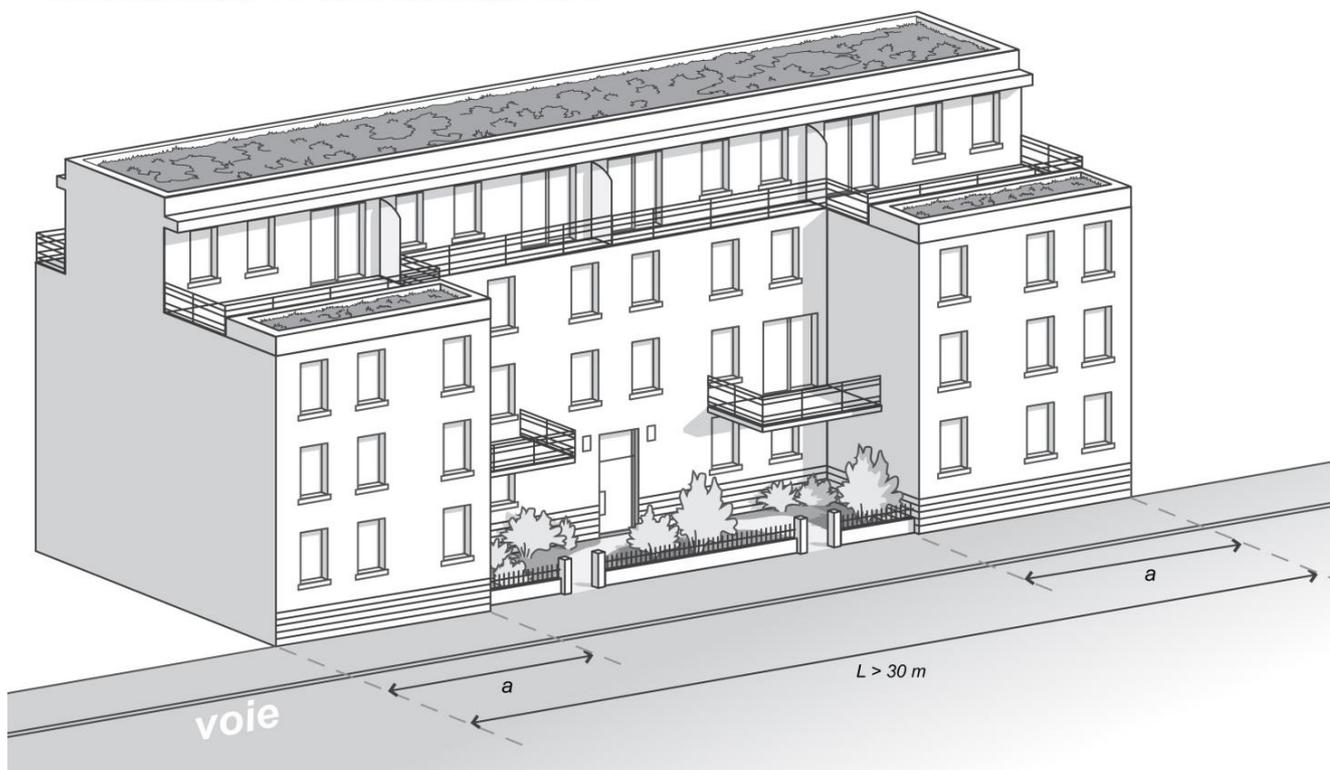
**exemple de construction nouvelle implantée en retrait**, comportant :

- deux ailes en retour (a) représentant un alignement total sur voirie de 30 % de L
- un complément de surface de façade construite à l'alignement de 20 % (▨), formant 50 % au total avec les ailes
- et une délimitation physique de l'espace en retrait par rapport à la voie



**exemple de construction nouvelle implantée en retrait**, comportant :

- deux ailes en retour (a) représentant un alignement total sur voirie de 50 % de L
- et une délimitation physique de l'espace en retrait par rapport à la voie



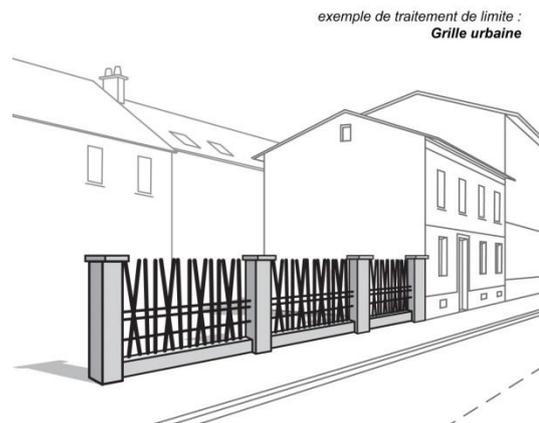
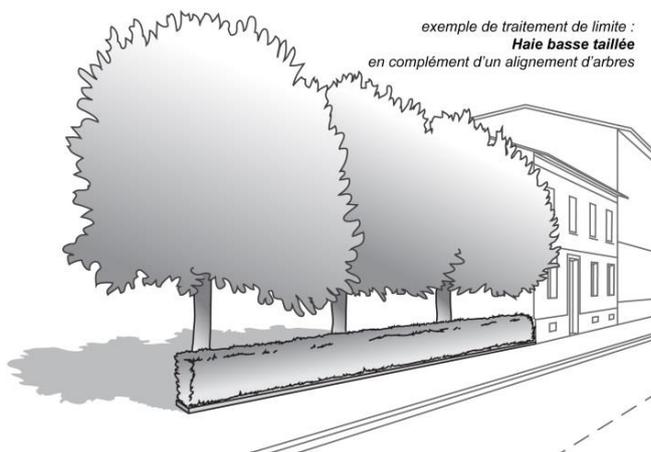
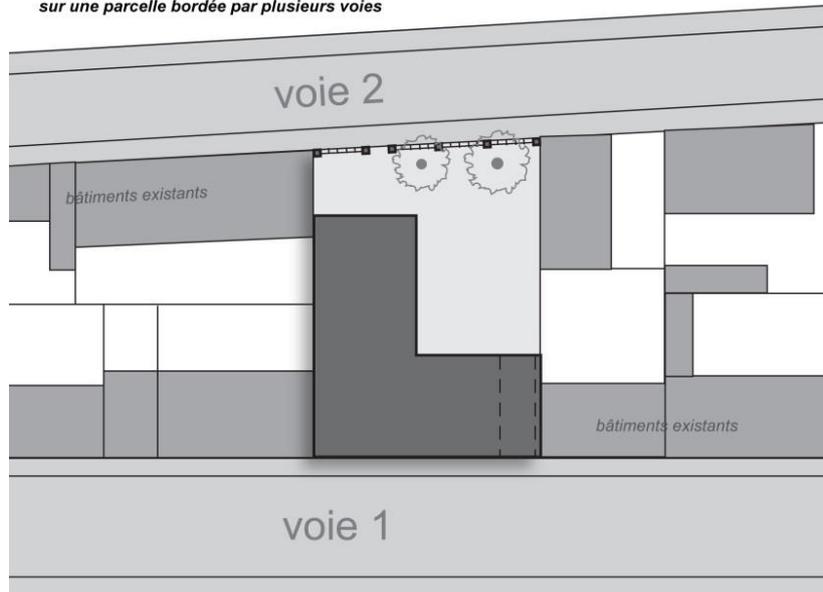
- lorsque le projet de construction\* ou d'ouvrage\* jouxte un ou des ouvrages\* ou constructions\* existants de valeur ou en bon état qui seraient en retrait\* et à condition de limiter au maximum l'effet de dent creuse\* existant ;

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

- lorsque l'aspect du bâti environnant ou sa morphologie (fenêtre en pignon\*, par exemple) le justifie et à condition de limiter au maximum l'effet de dent creuse\* ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction\* ou d'un ouvrage\* en deuxième ligne\* par rapport au bâti principal existant sur l'unité foncière\*.

**4.1.2.2.** Lorsque le projet porte sur des parcelles traversantes\* ou bordées par plusieurs voies\*, les constructions\* ou ouvrages\* peuvent être implantés en respect des règles d'alignement\* d'une seule des voies\*, à condition que l'alignement\* sur les autres voies\* soit marqué visuellement et traité avec un aménagement paysager de qualité (muret, clôture\* ou autre).

exemple d'implantation d'une construction nouvelle  
sur une parcelle bordée par plusieurs voies



**4.1.3.** Les annexes\* isolées (abri de jardin, remises, garages individuels ou en bande, ...) doivent s'implanter en deuxième ligne\* par rapport à la construction\* principale.

**4.1.4.** Les garages, isolés ou non, doivent respecter les dispositions du titre du titre IV.1.c. du PLU relatives aux Normes de stationnement.

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

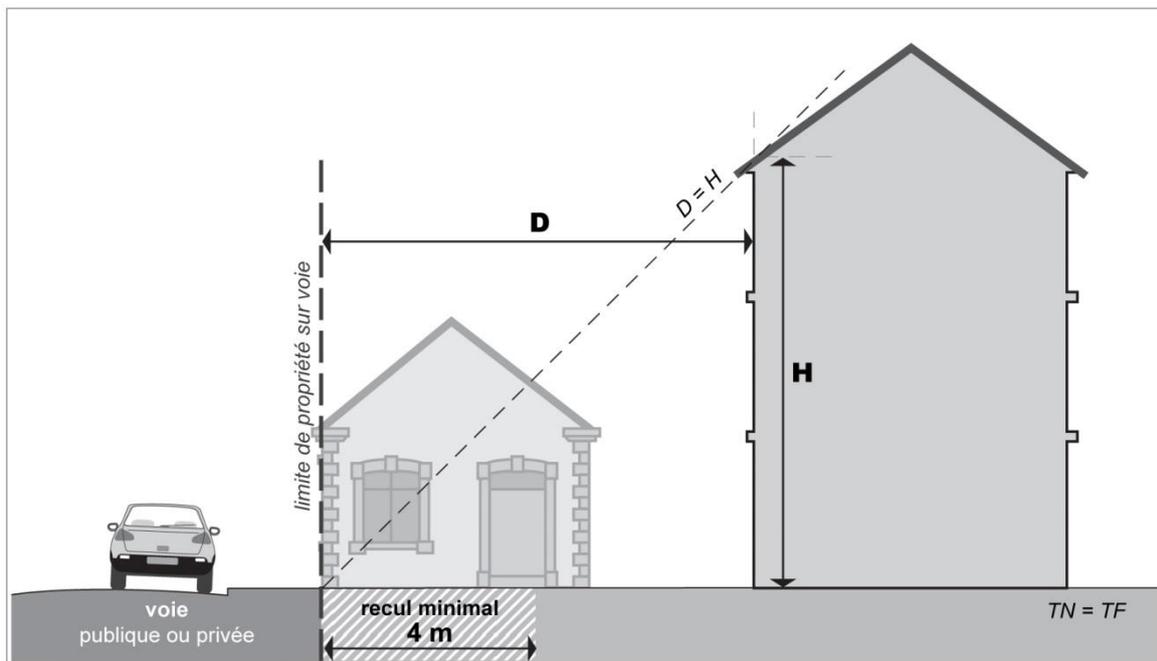
## 4.2. SECTEUR UUb

### 4.2.1. Implantation par rapport aux voies\* et ouvrages\* ferroviaires et autoroutiers

- La distance horizontale d'un ouvrage\* ou d'une construction\* par rapport à l'alignement de la voie\* existante, à modifier ou à créer, ne doit pas être inférieure à la hauteur de la construction\* ou de l'ouvrage\* avec un minimum de 4 m ( $D=H$  minimum 4 m).
- Cette implantation n'est pas réglementée pour les équipements ou constructions\* nécessaires aux infrastructures ferroviaires ou autoroutières.

### 4.2.2. Implantation aux voies\* publiques et privées autres que la voie ferrée et l'autoroute

La distance horizontale d'un ouvrage\* ou d'une construction\* par rapport à l'alignement de la voie\* existante, à modifier ou à créer, ne doit pas être inférieure à la hauteur de la construction\* ou de l'ouvrage\* avec un minimum de 4 m ( $D=H$  minimum 4 m).



Les constructions\* telles que pavillons de gardien, centre d'information et d'animation... peuvent être admises en limite d'emprise de la voirie, sur une faible longueur et à condition que, par leur édification et leur volume, elles ne créent pas une gêne pour la circulation et ne diminuent pas la visibilité aux sorties de casernement.

## **UU 5. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES\* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES\***

Les modalités de calcul des distances par rapport aux emprises publiques\* et limites séparatives\* sont précisées aux articles 11.2 et 11.3 des Dispositions Générales.

## 5.1. SECTEUR UUa

### 5.1.1. DANS UNE BANDE DE 20 MÈTRES comptée à partir de l'alignement\*, éventuellement augmentée de la marge de recul\* (alignement de fait\*) :

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

#### 5.1.1.1. Par rapport aux limites latérales

Les constructions\* ou ouvrages\* joignant la (ou les) limite(s) latérale(s) sont autorisés.

Si la construction\* ou l'ouvrage\* ne joint pas une limite séparative\* ou d'emprise publique\*, il doit observer la règle  $D=H/2$ , minimum 3 mètres par rapport à cette limite (D étant la distance entre la construction\* ou l'ouvrage\* et la limite parcellaire, H étant la hauteur de la construction\* ou de l'ouvrage\*).

*(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)*

#### 5.1.1.2. Par rapport au fond de parcelle.

##### - Les constructions\* ou ouvrages\* en limite de fond de parcelle:

Les constructions\* ou ouvrages\* sont autorisés en fond de parcelle:

- lorsqu'il s'agit de constructions\* ou d'ouvrages\* n'excédant pas 3 mètres de hauteur en limite par rapport au terrain naturel\* et observant la règle  $H \text{ maxi} = 2D + 3\text{m}$  (H étant la hauteur de tout point de la construction\* ou de l'ouvrage\*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété) ;

*(Voir croquis explicatif art 11.3.2 des Dispositions Générales)*

- lorsqu'il existe déjà sur le fond voisin en limite séparative\* une construction\*, un ouvrage\* ou un mur en bon état permettant l'adossement\* d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction\* ou de l'ouvrage\* à réaliser et sous réserve que la construction\* ou l'ouvrage\* projeté respecte la règle  $H \text{ maxi} = 2D + h$  (H étant la hauteur de tout point de la construction\* ou de l'ouvrage\*, hors débords de toit ; D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété et h étant la hauteur de la construction\*, de l'ouvrage\* ou du mur sur lequel il s'adosse).

*(Voir croquis explicatif art 11.3.3 des Dispositions Générales)*

Une hauteur plus importante que celle exigée par les deux règles ci-dessus peut être acceptée afin de permettre la mise en place de garde-corps\* ou de pare-vue de terrasses accessibles sous réserve que ces dispositifs respectent l'ensemble des conditions suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 1.9 m,
- présenter une finition esthétique de qualité,
- présenter un impact visuel et une opacité les plus réduits possibles (par exemple, les claustras préfabriqués en bois plein sont interdits),
- être en harmonie avec le reste de la construction\*.

##### - Les constructions\* ou ouvrages\* non jointifs à la limite de fond de parcelle :

Les constructions\* et ouvrages\* non jointifs à la limite de fond de parcelle doivent respecter une distance  $D \text{ mini} = H/2$  avec un minimum de 3 mètres (H étant la hauteur de tout point de la construction\* ou de l'ouvrage\*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété).

*(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)*

---

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

### **5.1.2. AU-DELÀ DE LA BANDE DE 20 MÈTRES comptée à partir de l'alignement\*, éventuellement augmentée de la marge de recul\* (alignement de fait\*)**

#### **5.1.2.1. Les constructions\* ou ouvrages\* en limite séparative\* ou d'emprise publique\*.**

Les constructions\* ou ouvrages\* sont autorisés en limite :

- lorsqu'il s'agit de constructions\* ou d'ouvrages\* n'excédant pas 3 mètres de hauteur en limite par rapport au terrain naturel\* et observant la règle  $H_{\text{maxi}} = 2D + 3\text{m}$  (H étant la hauteur de tout point de la construction\* ou de l'ouvrage\*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété) ;

*(Voir croquis explicatif art 11.3.2 des Dispositions Générales)*

- lorsqu'il existe déjà sur le fond voisin en limite séparative une construction\*, un ouvrage\* ou un mur en bon état permettant l'adossement\* d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction\* ou de l'ouvrage\* à réaliser et sous réserve que la construction\* ou l'ouvrage\* projeté respecte la règle  $H_{\text{maxi}} = 2D + h$  (H étant la hauteur de tout point de la construction\* ou de l'ouvrage\*, hors débords de toit ; D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété et h étant la hauteur de la construction\*, de l'ouvrage\* ou du mur sur lequel il s'adosse).

*(Voir croquis explicatif art 11.3.3 des Dispositions Générales)*

Une hauteur plus importante que celle exigée par les deux règles ci-dessus peut être acceptée afin de permettre la mise en place de garde-corps\* ou de pare-vue de terrasses accessibles sous réserve que ces dispositifs respectent l'ensemble des conditions suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 1.9 m,
- présenter une finition esthétique de qualité,
- présenter un impact visuel et une opacité les plus réduits possibles (par exemple, les claustras préfabriqués en bois plein sont interdits),
- être en harmonie avec le reste de la construction\*.

#### **5.1.2.2. Les constructions\* et ouvrages\* non jointifs à la limite séparative\* ou d'emprise publique\*.**

Les constructions\* et ouvrages\* non jointifs sont autorisés à condition d'être écartés des limites séparatives\* ou d'emprise publique\* d'une distance minimale égale à  $D = H/2$  sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H étant la hauteur de tout point de la construction\* ou de l'ouvrage\*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite parcellaire).

*(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)*

## **5.2. SECTEURS UUb ET UUc.**

### **5.2.1. Les constructions\* ou ouvrages\* en limite**

A l'exception des abords du domaine Publique Autoroutier Concédé (DPAC), les constructions\* ou ouvrages\* en limite sont autorisés.

Cependant, si cette limite jouxte une zone UA, UB ou UC, les constructions\* ou ouvrages\* sont autorisés en limite seulement dans les cas suivants :

---

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

- lorsqu'il s'agit de constructions\* ou d'ouvrages\* n'excédant pas 3 mètres de hauteur en limite par rapport au terrain naturel\* et observant la règle  $H_{\text{maxi}} = 2D + 3\text{m}$  (H étant la hauteur de tout point de la construction\* ou de l'ouvrage\*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété) ;

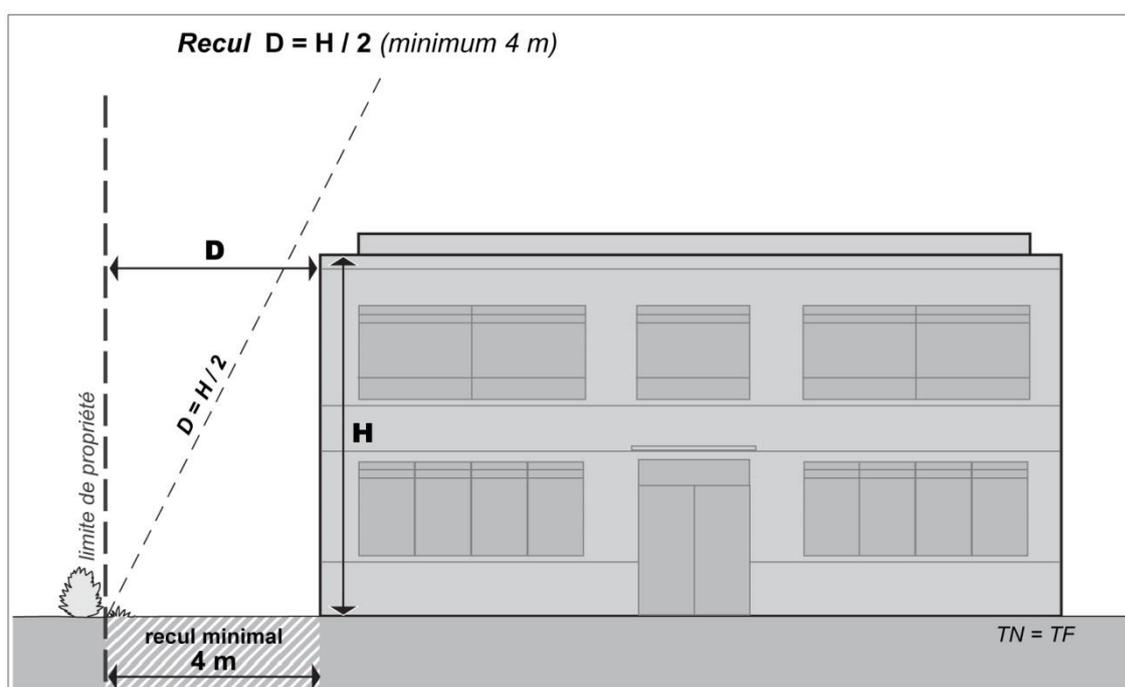
(Voir croquis explicatif art 11.3.2 des Dispositions Générales)

- lorsqu'il existe déjà sur le fond voisin en limite séparative une construction\*, un ouvrage\* ou un mur en bon état permettant l'adossement\* d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction\* ou de l'ouvrage\* à réaliser et sous réserve que la construction\* ou l'ouvrage\* projeté respecte la règle  $H_{\text{maxi}} = 2D + h$  (H étant la hauteur de tout point de la construction\* ou de l'ouvrage\*, hors débords de toit ; D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété et h étant la hauteur de la construction\*, de l'ouvrage\* ou du mur sur lequel il s'adosse).

(Voir croquis explicatif art 11.3.3 des Dispositions Générales).

### 5.2.2. Les constructions\* et ouvrages\* non jointifs à la limite séparative ou d'emprise publique\*.

Les constructions\* et ouvrages\* non jointifs sont autorisés à condition d'être écartés des limites séparatives\* ou d'emprise publique\* d'une distance minimale égale à  $D = H/2$  sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H étant la hauteur de tout point de la construction\* ou de l'ouvrage\*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite parcellaire).



#### Cas particulier du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC)

La distance horizontale, par rapport au DPAC, de tout point d'une construction\* ou d'un ouvrage\* autorisé à l'article 2.1.16 ci-dessus ne doit pas être inférieure à la hauteur de la construction\* ou de l'ouvrage\* avec un minimum de 4 m ( $D=H$  minimum 4 m).

Cette réglementation ne s'applique pas aux constructions\* et ouvrages\* nécessaires aux infrastructures ferroviaires et autoroutières.

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

## **UU 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* OU DES OUVRAGES\* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE\***

*Les modalités de calcul des distances inter-constructions\* ou ouvrages\* sont précisées à l'article 11.2. des Dispositions Générales.*

Les constructions\* et ouvrages\*, autres que ceux nécessaires aux infrastructures ferroviaires et autoroutières, doivent respecter l'article 12 des Dispositions Générales pour ce qui concerne la notion d'éclaircissement des baies\*.

Dans tous les cas (à l'exception des constructions\* et ouvrages\* nécessaires aux infrastructures ferroviaires et autoroutières), une distance minimale de 4 m doit être observée entre les constructions\* ou les ouvrages\*.

*(Voir croquis explicatif art 11.2 des Dispositions Générales)*

Cette disposition ne s'applique pas si l'une des deux ouvrages\* ou constructions\* présente une emprise au sol\* inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Une distance supérieure à 4 m peut être imposée pour des raisons de sécurité (notamment incendie) ou d'insertion architecturale. De même, pour les constructions et ouvrages nécessaires aux infrastructures ferroviaires et autoroutières, une distance minimale peut être imposée.

## **UU 7.- EMPRISE AU SOL\***

### **7.1. SECTEURS UUa et UUc**

**7.1.1.** L'emprise au sol\* est limitée à 60% de l'unité foncière\*.

**7.1.2.** Des emprises supplémentaires peuvent être autorisées ou imposées lorsqu'un terrain\* est limité sur deux côtés ou plus par des voies\* publiques ou privées afin d'assurer une continuité du front bâti sur une profondeur maximale de 10 m par rapport à l'alignement\*.

**7.1.3.** Des emprises supplémentaires peuvent également être autorisées pour la construction d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### **7.2. SECTEUR UUb**

**7.2.1.** L'emprise au sol\* ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain\*.

**7.2.2.** Des emprises supplémentaires peuvent être autorisées ou imposées lorsqu'un terrain\* est limité sur deux côtés ou plus par des voies\* publiques ou privées afin d'assurer une continuité du front bâti sur une profondeur maximale de 20 m par rapport à l'alignement\*.

## **UU 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS\* ET OUVRAGES\***

*Les modalités de calcul des différents types de hauteurs réglementées sont définies à l'article 13 des Dispositions Générales. Y sont notamment précisées les modalités de prise en compte des combles\* aménageables et attiques\*.*

### **8.1. HAUTEUR MAXIMALE**

#### **8.1.1. Secteur UUa**

La hauteur maximale des constructions\* ou ouvrages\* autorisés est de 16 m à l'égout du toit ou à l'acrotère\*.

---

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

Cependant, la hauteur maximale des constructions\* autorisées à l'article UU 2.1 ne doit pas dépasser le gabarit\* des constructions\* environnantes.

### **8.1.2. Secteur UUb**

La hauteur maximale pour les habitations, bureaux et casernements est fixée à 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère\*.

La hauteur maximale pour les ateliers, entrepôts, bâtiments techniques et de superstructure est fixée à 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère\*.

### **8.1.3. Secteur UUc**

La hauteur maximale n'est pas réglementée.

## **8.2. HAUTEUR RELATIVE MAXIMALE**

Toute construction\* ou ouvrage\* doit observer la règle  $H_{\text{maximum}} = L$  par rapport à l'alignement\* opposé si les constructions\* ou ouvrages\* sont implantés à l'alignement\*, ou par rapport à la marge de recul\* d'implantation des constructions\* ou ouvrages\* opposés au cas contraire.

*(Voir croquis explicatif art 13.4 des Dispositions Générales)*

Lorsque la construction\* ou l'ouvrage\* est édifié à l'angle de deux voies\* d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres, la construction\* ou l'ouvrage\* édifié sur la voie\* la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie\* la plus large.

## **II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **UU 9.- ASPECT EXTÉRIEUR**

Règles édictées par les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP).

### **UU 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Ces règles sont édictées par les Normes de Stationnement.

Toutefois, dans le périmètre de la ZAC Techn'hom, il n'est pas exigé de minimum de place de stationnement en raison de la mutualisation des places aménagées sur l'ensemble du site.

### **UU 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **11.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)\***

##### **11.1.1. Règles quantitatives**

Le coefficient de biotope par surface (CBS)\* imposé ci-dessous doit être réalisé, sauf dispositions contraires, par le biais :

- d'une surface de pleine terre\*, la moins morcelée possible, constituée d'espaces engazonnés ou paysagers plantés à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige par tranche entière de 100 m<sup>2</sup>.

- et d'une surface végétalisée complémentaire dont la prise en compte est pondérée par l'application d'un coefficient défini en fonction de l'intérêt écologique et urbain des différents types d'espaces végétalisés mis en œuvre, conformément à l'article 14 des Dispositions Générales.

---

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

## Secteurs UUa et UUb :

Les unités foncières\* doivent disposer d'un CBS\* au moins égal à 30% de l'unité foncière\* dont 20% de pleine terre\*.

## Secteur UUc :

Aucun coefficient de biotope par surface n'est fixé.

### 11.1.2. Dispositions particulières

#### 11.1.2.1. Constructions\*, ouvrages\*, installations et équipements d'intérêt collectif et services publics

Les dispositions de l'article 11.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions\*, ouvrages\* et installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de ces constructions\*, ouvrages\*, installations ou équipement doit cependant être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

#### 11.1.2.2. Travaux sur des constructions\* ou ouvrages\* existants ou unités foncières\* déjà construites

- Les travaux portant sur des constructions\* ou ouvrages\* existants (surélévation, extension\*, aménagements extérieurs,...) ne doivent pas avoir comme conséquence de rendre le CBS\* inférieur à ce qui est exigé par l'article 11.1.1. ou, pour les constructions\* ou ouvrages\* existants déjà non conformes avant les travaux, de le réduire.
- Dans le cas d'isolation thermique par l'extérieur, un CBS\* inférieur à celui prescrit par les dispositions de l'article 11.1.1 peut être admis dans la limite de l'épaisseur du procédé d'isolation mis en œuvre.
- Dans le cas de travaux n'intéressant pas la totalité d'une unité foncière\*, le CBS\* minimal s'applique à l'emprise concernée par l'opération (constructions\*, ouvrages\* et aménagements extérieurs). En aucun cas, les travaux ne doivent avoir pour effet de rendre le CBS\* de l'ensemble de l'unité foncière\* inférieur à ce qui est exigé par l'article 11.1.1. ou, pour celui non conforme avant travaux, de le réduire.

#### 11.1.2.3. Activités d'artisanat et commerce de détails

Les constructions\* et ouvrages\* à vocation principale (plus de 50% de la surface de plancher\*) d'artisanat et de commerces de détails peuvent déroger aux règles ci-dessus à condition de disposer d'un CBS\* au moins égal à :

- 15% de l'unité foncière\*, sans obligation de pleine terre, pour les unités foncières\* inférieures ou égales à 600 m<sup>2</sup>,
- 25% de l'unité foncière\*, sans obligation de pleine terre\*, pour les unités foncières\* supérieures à 600 m<sup>2</sup>.

## 11.2. AUTRES RÈGLES DE VÉGÉTALISATION

**11.2.1.** Les surfaces libres situées dans les marges de recul\* des constructions\* par rapport à l'alignement et non indispensables à la circulation doivent être végétalisées et plantées à raison d'un arbre de haute tige et d'essence locale par tranche entière de 100 m<sup>2</sup>.

**11.2.2.** Les aires de stationnement\* découvertes doivent être plantées, entre les stationnements, d'arbres à haute tige à raison d'un arbre toutes les 4 places sauf :

---

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

- impossibilité technique dûment prouvée, (présence de réseaux par exemple),
- en cas d'utilisation mixte, indispensable et dûment prouvée, des espaces de stationnement conduisant à une incompatibilité des plantations avec ladite activité (exemple : aire de manœuvre militaire, fête foraine,...).

**11.2.3.** Les talus doivent obligatoirement être traités en espaces verts ou recevoir un traitement paysager de qualité.

## **SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **UU 12.- ACCÈS ET VOIRIE**

#### **12.1. ACCÈS VÉHICULES**

- 12.1.1** Les véhicules doivent pouvoir entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie\* publique.
- 12.1.2** Les caractéristiques des accès aux voies\* publiques ou privées existantes ou à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales, de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc...
- 12.1.3** Les accès sur les voies\* publiques doivent être aménagés et implantés en fonction de l'importance du trafic desdites voies\* et de leur configuration et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositions particulières, notamment celles imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.
- 12.1.4.** Sauf impossibilité technique, l'accès devra être situé à 5 mètres au moins de l'intersection des alignements\* et en tout état de cause hors de la courbure du trottoir. Ces accès devront être conçus dans le souci du respect des règles de sécurité et de visibilité.

#### **12.2. VOIRIE**

Les caractéristiques des voiries sont définies à l'article 16 des Dispositions Générales.

### **UU 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les caractéristiques de la desserte par les réseaux sont définies à l'article 18 des Dispositions Générales.

---

\* Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.