

# Plan Local d'Urbanisme de la commune de Communay

## Modification simplifiée n° 4

### 4.1 Règlement écrit

En vue de remplacer les chapitres UD, UE et US du règlement écrit opposable

Projet en date du 26 septembre 2025

Codes couleur pour projet de Modification simplifiée n° 4 :

Evolutions (modifications)

Clarifications de la règle sans incidence sur celle-ci

~~Suppressions~~ de texte (remplacé ou non) pouvant ainsi constituer une évolution

## CHAPITRE 2.2 – ZONE UD

---

### CARACTERE DE LA ZONE

---

Zones urbaines immédiatement constructibles dont la vocation principale est l'habitat, mais qui restent ouvertes aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels) et aux activités artisanales non nuisantes.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UD, sauf dispositions contraires.

**Dans les sous-secteurs Udm**, les règles applicables à la zone UD peuvent être majorées en application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE UD 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Nonobstant les dispositions de l'article 2, dans l'ensemble de la zone sont interdits,

- les constructions à usage :
  - agricole, non lié à l'activité d'une exploitation existante sur la zone,
  - artisanal et industriel supérieures à 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*,
  - d'annexes\* (dont les piscines) lorsqu'elles ne constituent pas une dépendance à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone,
  - d'entrepôt et d'entrepôt commercial\*,
- l'extension\* des constructions à usage artisanal et industriel dans la limite de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* au total (bâtiment existant et extension\*)
- les changements d'affectation des bâtiments contraires au règlement de la zone,
- les installations et travaux divers\* suivants :
  - les parcs d'attraction\* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules\*,
  - les garages collectifs de caravanes\*,
- les affouillements\* et exhaussements de sol\* non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- le stationnement isolé des caravanes\*,
- le camping et le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs\*, des caravanes\* et des habitations légères de loisirs\*,
- les équipements producteurs d'énergie de type éolienne,

- l'ouverture de carrières\*,

• dans le secteur Udm Route de Marennnes, les logements en rez-de-chaussée en front de la-dite route.

## ARTICLE UD 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

---

Sont admises les annexes à l'habitation, sans limitation de nombre, sous la réserve qu'une seule ait une emprise au sol supérieure à 50 m².

Les programmes de logements portant sur au moins 800 m² de surface de plancher, ainsi que tout programme de logements dans le secteur Udm Route de Marennnes, doivent comporter un nombre minimum de logements en locatif social ou en bail réel solidaire (BRS) correspondant à au moins 40 % du nombre de logements. Parmi ces logements, un minimum de 30% seront des logements éligibles au prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et un maximum de 30% seront des logements éligibles au prêt locatif social (PLS).

Dans le secteur Udm Rue du Mazet, les programmes de logements (portant sur 2 logements et plus) doivent comporter un nombre minimum de locatifs sociaux correspondant à au moins 40 % du nombre de logements.

Dans le secteur Udm Route de Marennnes, les opérations de constructions à usage principal d'habitation doivent comporter en rez-de-chaussée au moins 500 m² de surface de plancher affectés à la sous-destination d'artisanat et de commerce de détail. Les façades des rez-de-chaussée feront l'objet d'un traitement de qualité architectural et participant à la signalisation des activités.

## ARTICLE UD 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- le système de fermeture devra se situer à 5 m de recul par rapport à l'alignement\* actuel ou futur,
- les voies de desserte interne des lotissements\* ou des opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4 m. La circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées (sous forme de trottoirs, cheminements protégés, sécurisés...). Ces espaces piétonniers ne pourront être inférieurs à 1,40 mètre.

## ARTICLE UD 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

---

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

### Eaux pluviales :

A chaque fois qu'un terrain a une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales doivent soit :

- c. être absorbées par infiltration, à l'aide de puits perdus dont le volume sera adapté à la quantité d'eau à recevoir en situation pluviométrique normale et à la perméabilité du terrain sur lequel il se trouve,
- d. être stockées sur la parcelle par tout dispositif (cuve de stockage des eaux pluviale avec trop plein raccordé au réseau...) permettant d'écarter les débits avant déversement dans le réseau d'eau pluvial.

### Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Ces réseaux doivent être enterrés.

## ARTICLE UD 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

---

Non réglementé.

## ARTICLE UD 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

### Règles générales :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m à compter de l'emprise de la voie figurée au PLU ou ultérieurement précisée par un plan d'alignement\*.

**Toutefois, dans les secteurs Udm,** le retrait minimum est fixé à 3 m à compter de l'emprise de la voie publique.

Le retrait minimum est fixé à 3 m pour les piscines.

### Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions\* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics\*,
- pour les extensions\* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,

- pour les voies de desserte interne des lotissements\*, et permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

## **ARTICLE UD 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **Règles générales :**

- Constructions réalisées en limite de propriété :

Sont autorisés :

- La construction des bâtiments dont la hauteur\* mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m.
- L'aménagement\*, l'extension\* et la reconstruction\* de bâtiments dont la hauteur\* mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m.

- Constructions ne jouxtant pas la limite de propriété :

Par rapport à la limite de propriété, aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à 4m pour toutes les constructions.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

### **Cas particuliers :**

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour les extensions\* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,
- pour le territoire des lotissements\*, des opérations d'aménagement d'ensemble et permis de construire groupés assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement\* ou de l'ensemble d'habitations,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics\* et les constructions à usage d'équipement collectif\*.
- pour les carports, pergolas, ou autres constructions ne créant pas de surface de plancher : ceux-ci peuvent être implantés en limite séparative sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 3,5 m mesurée à l'égout de toit sur limite et dans une profondeur de recul de 4 m par rapport à ladite limite.

D'autre part, un accord entre propriétaires, instituant une servitude de cour commune, permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement sur lequel s'appliquent les dispositions de l'article 8.

## **ARTICLE UD 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

### **Règles générales :**

La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4m.

### **Cas particuliers :**

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour les extensions\* de bâtiments existants,
- pour les piscines,
- pour le territoire des lotissements\*, opérations d'aménagement d'ensemble ou permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics\* et pour les constructions à usage d'équipement collectif\*.

## **ARTICLE UD 9 • EMPRISE AU SOL\***

---

- Construction à usage d'activité économique\* :

L'emprise au sol\* des constructions intégralement affectées à un usage d'activité économique ne doit pas excéder 60% de la surface du tènement\*.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions qui comprennent seulement une partie des locaux affectés à un usage d'activité économique.

- Autres constructions :

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol\*.

## ARTICLE UD 10 • HAUTEUR\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur\* maximale est fixée à 9 m au faîtage pour l'ensemble des constructions en secteur UD.

**Les secteurs Udm**, sous réserve de la réalisation d'un programme de logements comportant au moins 40 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible de 40 %. Ainsi, la hauteur\* maximale est fixée à 12,60 m.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les constructions existantes dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevées.

Il n'est pas fixé de hauteur\* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics\* et les constructions à usage d'équipement collectif\*.

## ARTICLE UD 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT\* DE LEURS ABORDS

---

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

**Toutefois, dans les secteurs Udm**, concernant les mouvements de sol et talus réglementés au point 1.3 **de l'article 11**, la règle limitant la hauteur\* du déblai ou du remblai à 1 m mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (sauf rampes d'accès aux garages) ne s'applique pas.

## ARTICLE UD 12 • STATIONNEMENT

---

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

## ARTICLE UD 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

---

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20%.
- Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations.

- Dans les lotissements\*, les opérations d'aménagement d'ensemble ou permis de construire groupé, comportant au moins cinq lots ou constructions, il est exigé des espaces collectifs autres que voies, pistes cyclables, aire de stationnement, dans une proportion d'au moins 10% de la surface totale du lotissement\* ou de l'opération.

Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'un lotissement\* compris dans un Plan d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) qui prévoit la réalisation d'espaces collectifs communs à plusieurs opérations.

#### **ARTICLE UD 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\***

---

Non réglementé.



## CHAPITRE 2.3 – ZONE UE

---

### CARACTERE DE LA ZONE

---

Zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat, mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels) et aux activités artisanales non nuisantes.

Zone d'extension\* urbaine, réservées à l'habitat pavillonnaire peu dense, comprenant :

- un secteur UE (hauteur\* limitée à 9 m),
- un secteur UE 1 (hauteur\* limitée à 7 m),
- un secteur UE 2 (hauteur\* limitée à 5 m),
- un secteur UE 3 (servitude « non altius tollendi »),
- un secteur UE 4.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UE, sauf dispositions contraires.

**Dans le secteur Uem, les règles applicables à la zone UE peuvent être majorées en application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme.**

### ARTICLE UE 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Nonobstant les dispositions de l'article 2, dans l'ensemble de la zone sont interdits,

- les constructions à usage :
  - agricole, non lié à l'activité d'une exploitation existante sur la zone,
  - artisanal et industriel supérieures à 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*,
  - d'annexes\* (dont les piscines) lorsqu'elles ne constituent pas une dépendance à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone,
  - d'entrepôt et d'entrepôt commercial\*,
- l'extension\* des constructions à usage artisanal et industriel dans la limite de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* au total (bâtiment existant et extension\*)
- les changements d'affectation des bâtiments contraires au règlement de la zone,
- les installations et travaux divers\* suivants :
  - les parcs d'attraction\* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules\*,
  - les garages collectifs de caravanes\*,
- les affouillements\* et exhaussements de sol\* non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- le stationnement isolé des caravanes\*,

- le camping et le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs\*, des caravanes\* et des habitations légères de loisirs\*,
- les équipements producteurs d'énergie de type éolienne,
- l'ouverture de carrières\*

• **dans le secteur Uem**, les logements dont le niveau haut de la dalle du rez-de-chaussée se situe en dessous de +1 m par rapport au niveau fini du trottoir de la Route de Marennes et de la Rue des anciennes mines.

## **ARTICLE UE 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE**

---

Sont admises les annexes à l'habitation, sans limitation de nombre, sous la réserve qu'une seule ait une emprise au sol supérieure à 50 m².

Les programmes de logements portant sur au moins 800 m² de surface de plancher, ainsi que tout programme de logements **dans le secteur Uem**, doivent comporter un nombre minimum de logements en locatif social ou en bail réel solidaire (BRS) correspondant à au moins 40 % du nombre de logements. Parmi ces logements, un minimum de 30% seront des logements éligibles au prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et un maximum de 30% seront des logements éligibles au prêt locatif social (PLS).

**Dans le secteur Uem**, les opérations de constructions à usage principal d'habitation doivent comporter en rez-de-chaussée au moins 70 % de leur surface de plancher affectée à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail, et/ou, d'activités de services avec accueil d'une clientèle. Les locaux à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail, et/ou, d'activités de services avec accueil d'une clientèle, seront implantés en front de la Route de Marennes, conformément aux dispositions de l'article 6. Leurs façades feront l'objet d'un traitement de qualité architectural et participant à la signalisation des activités.

## **ARTICLE UE 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- le système de fermeture devra se situer à 5 m de recul par rapport à l'alignement\* actuel ou futur

- les voies de desserte interne des lotissements\* ou des opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4 m. La circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées (sous forme de trottoirs, cheminements protégés, sécurisés...). Ces espaces piétonniers ne pourront être inférieurs à 1,40 mètre.

#### **ARTICLE UE 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

---

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

##### Eaux pluviales :

A chaque fois qu'un terrain a une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales doivent soit :

- e. être absorbé par infiltration, à l'aide de puits perdus dont le volume sera adapté à la quantité d'eau à recevoir en situation pluviométrique normale et à la perméabilité du terrain sur lequel il se trouve,
- f. être stocker sur la parcelle par tout dispositif (cuve de stockage des eaux pluviale...) permettant d'écarter les débits avant déversement dans le réseau d'eau pluvial.

##### Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Ces réseaux doivent être enterrés.

#### **ARTICLE UE 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

##### Règles générales :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

**Toutefois, dans le secteur Uem, le retrait minimum est fixé à 3 m à compter de l'emprise de la voie publique.**

Le retrait minimum est fixé à 3 m pour les piscines.

### **Cas particuliers :**

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions\* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics\*,
- pour les extensions\* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,
- pour les voies de desserte interne des lotissements\*, et permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

## **ARTICLE UE 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **Règles générales :**

- Constructions réalisées en limite de propriété :

Sont autorisés :

- La construction des bâtiments dont la hauteur\* mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m.
- L'aménagement\*, l'extension\* et la reconstruction\* de bâtiments dont la hauteur\* mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m.

- Constructions ne jouxtant pas la limite de propriété :

Par rapport à la limite de propriété, aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 m pour toutes les constructions.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

### **Cas particuliers :**

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour les extensions\* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,
- pour le territoire des lotissements\*, des opérations d'aménagement d'ensemble et permis de construire groupés assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement\* ou de l'ensemble d'habitations,

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics\* et les constructions à usage d'équipement collectif\*,
- pour les carports, pergolas, ou autres constructions ne créant pas de surface de plancher : ceux-ci peuvent être implantés en limite séparative sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 3,5 m mesurée à l'égout de toit sur limite et dans une profondeur de recul de 4 m par rapport à ladite limite.

D'autre part, un accord entre propriétaires, instituant une servitude de cour commune, permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement sur lequel s'appliquent les dispositions de l'article 8.

## **ARTICLE UE 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

### **Règles générales :**

La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4m.

### **Cas particuliers :**

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour les extensions\* de bâtiments existants,
- pour les piscines,
- pour le territoire des lotissements\*, opérations d'aménagement d'ensemble ou permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics\* et pour les constructions à usage d'équipement collectif\*.

## **ARTICLE UE 9 • EMPRISE AU SOL\***

---

- Construction à usage d'activité économique\* :

L'emprise au sol\* des constructions intégralement affectées à un usage d'activité économique ne doit pas excéder 60 % de la surface du tènement\*.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions qui comprennent seulement une partie des locaux affectés à un usage d'activité économique.

- Autres constructions :

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol\*.

## **ARTICLE UE 10 • HAUTEUR\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur\* maximale est fixée à :

- 5 m pour l'ensemble des constructions en secteur UE 2
- 7 m pour l'ensemble des constructions en secteur UE 1,
- 9 m dans les autres secteurs.

Dans le secteur UE 3 (servitude « non altius tollendi »), tout point du bâtiment, y compris combles, couvertures, conduites de fumées et de ventilation, antennes diverses, ne pourra excéder une hauteur\* de un mètre, par rapport au profil en long axial de la rue de l'Eglise.

**Le secteur Uem, considérant la réalisation d'un programme de logements comportant au moins 40 % de logements locatifs sociaux ou en bail réel solidaire (BRS) au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation et ce quelle que soit la taille du programme, bénéficie d'une majoration du volume constructible de 40 %. Ainsi, la hauteur\* maximale est fixée à 12,60 m.**

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les bâtiments existants dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevés.

Il n'est pas fixé de hauteur\* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics\* et les constructions à usage d'équipement collectifs\*.

## **ARTICLE UE 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT\* DE LEURS ABORDS**

---

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

**Toutefois, dans le secteur Uem, concernant les mouvements de sol et talus réglementés au point 1.3 de l'article 11, la règle limitant la hauteur\* du déblai ou du remblai ne s'applique pas.**

## **ARTICLE UE 12 • STATIONNEMENT**

---

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

## **ARTICLE UE 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20%.
- Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations.
- Dans les lotissements\*, les opérations d'aménagement d'ensemble ou permis de construire groupé, comportant au moins cinq lots ou constructions, il est exigé des espaces collectifs autres que voies, pistes cyclables, aire de stationnement, dans la proportion d'au moins 15% de la surface totale du lotissement\* ou de l'opération.

Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'un lotissement\* compris dans un Plan d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) qui prévoit la réalisation d'espaces collectifs communs à plusieurs opérations.

## **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\***

---

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2.5 – ZONE Us**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

---

Zone urbaine correspondant à l'emprise des aires autoroutières de l'A46 Sud. Equipée, elle pourra recevoir toutes constructions, dépôts et installations, y compris classées, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier, ainsi que des éventuelles installations liées à la production d'énergie renouvelable avec ou sans lien avec l'exploitation autoroutière.

### **ARTICLE Us 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Nonobstant les dispositions de l'article Us2, dans l'ensemble de la zone US sont interdits,

- les constructions à usage :
  - agricole,
  - artisanal ou industriel,
- les changements d'affectation des bâtiments contraires au règlement de la zone,
- les installations et travaux divers\* suivants :
  - les parcs d'attraction\* ouverts au public,
- les affouillements\* et exhaussements de sol\* non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- le camping et le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs\*, des caravanes\* et des habitations légères de loisirs\*,
- les piscines,
- l'ouverture de carrières\*.

### **ARTICLE Us 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE**

---

Nonobstant les occupations et utilisations du sol visées au chapitre Us 1 ci-dessus, sont admis à condition :

- a. qu'elles soient nécessaires à l'exploitation de l'autoroute A46 Sud :
- les constructions à usage :
    - commercial,
    - d'équipement collectif,
    - de parc de stationnement,



- de bureaux et de services,
  - de service hôtelier et de restauration
  - d'annexes à l'habitation, sans limitation de nombre, sous la réserve qu'une seule ait une emprise au sol supérieure à 50 m².
  - d'habitation, si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone.
- les installations classées,
  - les équipements publics d'infrastructure et de superstructure,
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
  - Les installations et travaux divers\* suivants :
    - les aires de stationnement\* de véhicules ouvertes au public,
    - les dépôts de véhicules\*,
    - les garages collectifs de caravanes\*,
    - les aires de jeux et de sports\* ouvertes au public,
    - les affouillements\* et exhaussements de sol\* liés à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.

**b. qu'elles soient compatibles avec l'exploitation de l'autoroute A46 Sud :**

- Les constructions et installations, ainsi que tous travaux, ouvrages, et aménagements liés à la production d'énergie renouvelable à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ainsi que les aménagements techniques nécessaires aux services publics. Ces constructions installations et aménagements ~~doivent être compatibles avec l'exploitation autoroutière et~~ ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **ARTICLE Us 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions ne peuvent avoir en aucun cas une largeur de plateforme inférieure à 10 m à l'exception des voies à sens unique.

### **ARTICLE Us 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

---

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

## **ARTICLE Us 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE Us 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **Règles générales :**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

### **Cas particuliers :**

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions\* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics\*,
- pour les extensions\* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,
- pour les voies de desserte interne des lotissements\*, et permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

## **ARTICLE Us 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **Règles générales :**

- La construction en limite est autorisée.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, aucun de ses points ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 m des dites limites

### **Cas particuliers :**

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour les extensions\* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,
- pour le territoire des lotissements\*, des opérations d'aménagement d'ensemble et permis de construire groupés assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement\* ou de l'ensemble d'habitations,

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics\* et les constructions à usage d'équipement collectif\*,
- pour les carports, pergolas, ou autres constructions ne créant pas de surface de plancher : ceux-ci peuvent être implantés en limite séparative sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 3,5 m mesurée à l'égout de toit sur limite et dans une profondeur de recul de 4 m par rapport à ladite limite.

## **ARTICLE Us 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

### **Règles générales :**

La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4m.

### **Cas particuliers :**

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour les extensions\* de bâtiments existants,
- pour les piscines,
- pour le territoire des lotissements\*, opérations d'aménagement d'ensemble ou permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics\* et pour les constructions à usage d'équipement collectif\*.

## **ARTICLE Us 9 • EMPRISE AU SOL\***

---

L'emprise au sol\* des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du tènement\*.

## **ARTICLE Us 10 • HAUTEUR\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de limite de hauteur\* maximale.

## **ARTICLE Us 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT\* DE LEURS ABORDS**

---

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

## **ARTICLE Us 12 • STATIONNEMENT**

---

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

## **ARTICLE Us 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15%.
- Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations.
- Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions et installations.

## **ARTICLE Us 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\***

---

Non réglementé.