



## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



### 4. REGLEMENT

# SOMMAIRE

<b>PARTIE 1 DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>PARTIE 2 ZONES URBAINES</b>	<b>7</b>
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA	8
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UB	23
Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UC	37
Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone UE	49
Chapitre 5 – Dispositions applicables à la zone UI	57
Chapitre 6 – Dispositions applicables à la zone UX	66
Chapitre 7 – Dispositions applicables à la zone UZ	70
<b>PARTIE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>73</b>
<b>PARTIE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>86</b>
<b>PARTIE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>93</b>
<b>PARTIE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES A PRESERVER</b>	<b>100</b>
Eléments du patrimoine bâti à protéger	101
Eléments du patrimoine paysager à protéger	102
<b>PARTIE 7 LES EMPLACEMENTS RESERVES</b>	<b>103</b>
Emplacements réserves	104
<b>ANNEXE</b>	<b>106</b>
Annexe – Définitions	107
Annexe – Liste des essences locales conseillées	114

**PARTIE 1**

**DISPOSITIONS GENERALES**

1 - Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (U), en zones naturelles et forestières (N) et agricoles (A) et en zones à urbaniser (AU) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- **Les espaces boisés à conserver ou à créer**, classés en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme ; la zone de protection en limite de ces espaces boisés classés.
- **Les emplacements réservés** pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L 151-4 du Code de l'Urbanisme.
- **Les éléments paysagers à protéger**, en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- **Les bâtiments à protéger**, en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les zones urbaines dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions de la partie II du présent règlement sont :

- **la zone UA** référée au plan par les indices UAa, UAb, correspondant au centre bourg historique et aux abords de la N20 ;
- **la zone UB** référée au plan par les indices UB, correspondant principalement à l'habitat résidentiel;
- **la zone UC** référée au plan par l'indice UC, correspondant au tissu situé à l'est de la RN20 présentant des vues lointaines à préserver ;
- **la zone UE** référée au plan par l'indice UE, correspondant à la zone d'équipements ;
- **la zone UI** référée au plan par les indices UI correspondant à la zone à vocation d'activités économiques et à l'autodrome ;
- **la zone UX** référée au plan par l'indice UX, correspondant aux infrastructures de la N104 ;
- **la zone UZ** référée au plan par l'indice UZ correspondant au terrain militaire ;

3- La zone à urbaniser dans laquelle l'absence de réseaux ne permet pas d'admettre immédiatement des constructions. Il s'agit de :

**La zone AU** référée au plan par l'indice AU, correspondant à une zone à urbaniser à court ou moyen terme. Cette zone et indice doit faire l'objet d'opérations d'ensemble sur la totalité de la zone.

4 - Les zones naturelles et forestières dans lesquelles s'appliquent les dispositions de la partie 3 du présent règlement sont :

- **la zone N** référée au plan par l'indice N, correspondant à la zone naturelle.

5 - Les zones agricoles dans lesquelles s'appliquent les dispositions de la partie 4 du présent règlement sont :

- **la zone A** référée au plan par l'indice A, zone exclusivement agricole correspondant aux terres affectées aux cultures et à l'élevage.

A chacune des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant respectivement aux parties II, III, IV et V du présent règlement.

## 5 - Chaque chapitre comporte les 16 articles suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
- Article 5 : Suite à la loi ALUR du 24 mars 2014, cet article n'est plus réglementé.
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées.
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : Emprise au sol des constructions.
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et de leurs abords.
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) Suite à la loi ALUR du 24 mars 2014, cet article n'est plus réglementé.
- Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
- Article 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques.

### **Dans le cadre d'un règlement, 9 catégories de constructions peuvent être réglementées :**

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'activités commerciales
- les constructions à usage d'activités artisanales
- les constructions à usage d'hôtellerie
- les constructions à usage d'entrepôt
- les constructions à usage d'activités industrielles
- les constructions à usage de bureaux
- les constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif
- les constructions à usage d'activité agricole

## 6 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés (comprenant les bois, forêts, parcs, arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements à conserver, à protéger ou à créer) figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## 7- ESPACE PAYSAGER A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger, toute construction ou aménagement doit protéger et mettre en valeur ces espaces.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

## 8 - LES BATIMENTS REMARQUABLES ET ELEMENTS DU PATRIMOINE A PROTEGER

Il s'agit des bâtiments et éléments du patrimoine à protéger (article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme).

## 9 – LES EMBLEMES RESERVES

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Cette réservation interdit toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme. Les propriétaires concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L 230-1 et suivants, et L 152-2 du Code de l'urbanisme .

## 10 – LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant sur le territoire :

- Un risque de retrait/gonflement des argiles d'aléas faibles à forts
- Un risque d'inondation par débordement de cours d'eau (voir PPRI –en cours d'élaboration et/ou de remontée de nappe de sensibilité très faible à nappe sub-affleurente)
- un risque de coulée de boue lié aux inondations

Il revient au maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

## 11 – L'EDIFICATION D'OUVRAGES ET DE BATIMENTS TECHNIQUES OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement, peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 3 à 13 des règlements de chaque zone).

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation

**PARTIE 2**

**ZONES URBAINES**

# CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière ou agricole,
- les entrepôts purs,
- les terrains de camping ou de caravanage, parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées, le garage collectif de caravane,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les habitations légères et de loisirs,
- les constructions nouvelles soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les dépôts de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés aux travaux de construction.

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, des milieux humides (bassins, mares, étangs) repérés sur les documents graphiques du règlement :

- toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- imperméabilisation des sols,
- travaux de drainage,
- l'entreposage de matériel,
- les usages pouvant dégrader les milieux.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la route nationale 104, les constructions et installations sont interdites au titre de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE UA 2****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les opérations de logements de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent comprendre une part minimale de 30% de logements sociaux ; dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, le pourcentage de logements sociaux est mutualisable à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Dans le secteur délimités par un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, 40% de ce programme doit être affecté à des logements sociaux.

Dans le secteur délimités par un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme et correspondant à l'emplacement réservé n°21, en cas de réalisation d'un programme de logements, 100% de ce programme doit être affecté à des logements sociaux.

Les constructions destinées à l'artisanat à condition :

- qu'elles ne dépassent pas 200m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- qu'elles s'implantent en continuité ou à proximité immédiate des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- qu'elles n'entraînent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage. A ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction, d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée. Notamment à ce titre :
  - Les nuisances sonores nécessitent une isolation des constructions ;
  - Les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;
  - Les émissions de poussière et de fumées doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté.

Les constructions destinées aux bureaux à condition :

- qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le cadre bâti,
- qu'elles n'entraînent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage.

Les entrepôts liés à une activité, à condition de ne pas dépasser 25 % de la superficie totale de la construction légalement édifiée.

Les extensions des constructions existantes à condition :

- que les constructions aient été légalement édifiées ou régularisées ;
- qu'elles n'excèdent pas 25% de la surface de plancher de la construction existante.

Les reconstructions de tout bâtiment non conforme aux règles du PLU en vigueur, détruit par un sinistre à condition :

- que la construction initiale ait été édifiée régulièrement,
- que la reconstruction soit réalisée dans un délai de 2 ans à compter de la survenance du sinistre,
- qu'il n'existe pas un risque sérieux, notamment en regard des servitudes existantes liées aux infrastructures de transports d'énergie, de matières dangereuses, canalisations à haute pression.

Les constructions soumises à déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées pour l'environnement, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Les ouvrages à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sont uniquement autorisées, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- l'aménagement des accès aux constructions ;
- les annexes à la construction principale ;
- les travaux de clôture, de gestion des berges.

◆ *Dans le secteur UAa :*

Les constructions destinées au commerce à condition :

- qu'elles s'implantent en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages,
- qu'elles réservent un accès indépendant à ces logements ou bureaux.

### **ARTICLE UA 3**

#### **LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### **3.1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

On distingue :

- l'accès direct sur une voie publique ou privée.
- Le passage sur fonds voisin est considéré comme un accès dès lors qu'il dessert une construction sur l'arrière.

Dans le cas d'une construction réalisée en double front, la largeur de l'accès est de 3 mètres.

Dans le cas de deux constructions et plus réalisées en double front, la largeur de l'accès est de 5 mètres pour permettre le croisement des véhicules.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En outre, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès des véhicules doivent être localisés de façon à ne pas compromettre les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

### 3.2 - Voirie

*Définition* : la voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées au regard des opérations qu'elles desservent et avoir une emprise minimale de 8 mètres avec 5 mètres au moins de chaussée pour les voies à double sens et une emprise minimale de 5 mètres avec 3 mètres au moins de chaussée pour les voies à sens unique.

Les contre allées en sens unique aux abords de la RN20 doivent avoir une emprise minimale de 3 mètres de chaussée.

Les caractéristiques des voies doivent :

- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.
- Permettre la desserte pour les véhicules de collecte d'ordures.

Toute voie nouvelle doit être aménagée de manière à assurer la sécurité des piétons et des cyclistes notamment en matérialisant leur passage.

Toute voie nouvelle doit être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante et en évitant la création d'impasse.

Toute nouvelle voie en impasse doit comporter une aire de retournement présentant des dimensions de giration suffisantes pour le passage des véhicules de secours et de collecte d'ordures.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes légalement édifiées et d'implantation d'annexes qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

## ARTICLE UA 4

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

---

#### 4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction, aménagement, installation ou extension qui implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, en limite du domaine public, par branchement à un réseau public de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 4.2- Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets de construction sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

Leur raccordement au réseau collectif doit respecter la réglementation en vigueur.

##### a) Eaux usées :

Toute construction, installation ou extension doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif ou si l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible pour des raisons techniques, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que le système d'assainissement non collectif soit réalisé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques (industrielles...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

##### b) Eaux pluviales :

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des raisons alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées, réservoirs, fossés drainants...).

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « rejet zéro ») sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux. Dans ce cas, une gestion à la parcelle devra être réalisée, avec pour objectif la réduction du ruissellement le plus en amont possible.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

#### 4.3- Desserte téléphonique, électrique et télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télécommunication (téléphone, TV, câble, fibre optique, ...) doit être enterré jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services techniques compétents.

Les réseaux de toute opération de plus de 5 logements doivent permettre le raccordement à un réseau de fibre optique en limite du domaine public.

Tout dispositif d'éclairage nocturne extérieur permanent est interdit.

L'éclairage extérieur doit se faire par balisage ou par détecteur de présence.

#### 4.4- Déchets

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective, de commerces, de bureaux ou d'activités ainsi que les opérations groupées doivent avoir un local fermé et accessible, permettant de recevoir et stocker les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

En habitat individuel, pour toute construction nouvelle ou réaménagement, il est nécessaire de prévoir un emplacement pour les conteneurs à l'intérieur de la construction ou de la parcelle.

#### 4.5- Alimentation pour véhicules rechargeables

Toute nouvelle construction à destination de bureau, d'habitation collective, doit doter une partie de ses places de stationnement, des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables et permettant un comptage individuel.

### ARTICLE UA 5

#### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

### ARTICLE UA 6

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

◆ Dans le secteur UAa, excepté les abords de la RN20

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes sur toute ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon, non compris les saillies et débords n'excédant pas 1,5 mètre.

Une implantation en retrait est admise ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- si à proximité du projet de construction, les constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLU sont implantées en retrait. La construction nouvelle doit être implantée en harmonie avec le retrait des constructions environnantes ;
- s'il s'agit de travaux d'extension, surélévation ou d'amélioration de constructions existantes légalement édifiées implantées en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas l'extension doit être réalisée en harmonie avec l'implantation de la construction existante ;
- si des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement ;
- des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature du terrain, tel qu'un dénivelé important entre la voie et le terrain d'assiette du projet, *le maintien d'un talus*, nécessitent une implantation en retrait ;
- le terrain d'assiette de la construction est limitrophe de plusieurs voies, l'implantation à l'alignement peut n'être exigée que sur l'une de ces voies dès lors que le projet respecte une harmonie de l'intégration de la construction sur les autres voies ;
- la construction s'inscrit dans un parc ou un espace paysager à vocation publique, son implantation est déterminée pour répondre à une mise en valeur du parc ou de cet espace.

Seuls sont autorisés à l'intérieur des marges de recul, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

Les règles de retrait ci-avant s'appliquent aux constructions souterraines.

Il n'est pas fixé de règle pour les installations et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

◆ Dans le secteur UAb, excepté les abords de la RN20

Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

En cas de travaux d'extension, ces derniers ne doivent pas avoir pour effet de réduire le retrait de la construction existante par rapport à l'alignement.

◆ Aux abords de la RN20

Dans le secteur UAa, les constructions s'implantent à l'alignement du retrait graphique indiqué sur le document graphique du règlement.

Dans le secteur UAb, les constructions s'implantent à l'alignement de l'emplacement réservé indiqué sur le document graphique du règlement.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas le retrait graphique, seuls les aménagements sont autorisés.

## ARTICLE UA 7

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### *7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte*

Les constructions doivent être implantées sur une ou les deux des limites aboutissant à l'espace de desserte.

Toutefois, une implantation en retrait des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte est autorisée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- pour préserver des vues notamment sur des espaces végétalisés ou arborés, des éléments de patrimoine ;
- lorsque, à proximité du projet de construction, les constructions existantes légalement édifiées sont implantées en retrait. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait des constructions environnantes ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'un bâtiment existant légalement édifié implanté en retrait. Dans ce cas, les travaux doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment existant ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie.

#### *7.2 Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle*

Dans le secteur UAa, les constructions s'implantent en retrait ou en limite de fond de parcelle.

Dans le secteur UAb, les constructions s'implantent en retrait des limites de fond de parcelle.

### 7.3 Calcul des retraits

En cas de retrait, la marge de recul est au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ( $L = H/2$ ) avec un minimum de :

- 5 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures, la distance étant calculé au droit de l'ouverture,
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès, la distance étant calculé en tout point du bâtiment.

Les marges de recul d'une piscine de plein air est d'au moins 2,5 mètres par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle.

### 7.4 - Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante légalement édifiée, dans le prolongement des murs existants à condition que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de baie ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie.

## ARTICLE UA 8

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain est autorisée à condition de respecter les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments :

- la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès ;
- la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture.

Pour les bâtiments annexes, une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre le bâtiment principal et l'annexe projetée si la façade des bâtiments comporte une ouverture.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante (y compris les bâtiments annexes), légalement édifiée, implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

Par ailleurs, lorsque la construction est située sur une unité foncière accueillant déjà un équipement public, il n'est pas imposé de distance minimum pour le retrait des constructions.

## ARTICLE UA 9

### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- les constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics ;
- l'aménagement d'un bâtiment existant légalement édifié à la date d'approbation du présent P.L.U. dépassant l'emprise au sol autorisée, sans augmentation de la dite emprise.

## ARTICLE UA 10

### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues).

Lorsque le terrain est en pente, les côtes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

Toute extension par surélévation d'une construction existante doit être réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres au faîtage ;
- 9 mètres à l'égout du toit;
- 9.5 mètres pour les toitures terrasses.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 mètres au faîtage.

Une hauteur à l'égout du toit à 9,5 mètres et au faîtage de 13,5 mètres est autorisée dans le cas où les constructions légalement édifiées accueillent des activités en rez-de-chaussée.

◆ Dans le secteur UAa

Les hauteurs des constructions implantées en second rang ont une hauteur inférieure à celle des constructions implantées à l'alignement de la voie ou emprise publique ou des cours communes.

Les surélévations des constructions existantes ne doivent pas émerger du velum actuel.

◆ Dans le secteur UAb

Les constructions implantées à l'ouest de la RN20, le long de l'emplacement réservé N°1bis, respectent les hauteurs maximales suivantes :

- 15 mètres au faîtage ou à l'attique du toit ;
- 12 mètres à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

Une hauteur plus importante est admise pour les travaux d'aménagement et d'extensions des constructions légalement édifiées dont la hauteur, à la date du PLU, est supérieure à la hauteur maximum définie. Dans ce cas, les hauteurs maximums autorisées pour ces travaux sont celles de la construction existante.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent ni aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**ARTICLE UA 11****L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS***11.1 - Règles générales*

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants.

Toute architecture étrangère à la région ainsi que les imitations de matériaux sont proscrites.

Les dispositions du présent article ne s'imposent pas aux constructions actuelles ou nouvelles légalement édifiées, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou de projets composés de toitures-terrasses végétalisées, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

*11.2 - Façades*

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans un paysage urbain traditionnel tout en tenant compte de l'aspect des constructions avoisinantes. En outre, les matériaux et les couleurs ne doivent pas avoir pour effet de trop réfléchir la lumière ou de créer une brillance.

Sont interdits les imitations de matériaux telles que les fausses briques, les faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de pays, pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées, dans la mesure du possible, de façon à demeurer discrètes.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, ne doit pas être visible depuis l'emprise publique.

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités professionnelles, commerciales et artisanales est subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, afin d'assurer son intégration architecturale au sein du tissu existant.

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

Les dispositifs de type pare vue sur les balcons sont interdits.

Dans le cadre d'une extension de construction et de la construction d'une annexe, les murs de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction principale. Le bois est admis.

- *Dans le secteur UAb :*

Un niveau en attique est possible. Le niveau en attique doit être en recul, par rapport à la façade sur voie, d'au moins 2 mètres.

### 11.3 - Toitures

Les toitures des constructions principales doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- des pentes comprises entre 35° et 45° ;
- une saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres ;
- une couverture en tuiles plates, en terre cuite à recouvrement, en ardoises soit en zinc ou tout autre matériau ayant le même aspect. Les matériaux de type tôle, bardeau d'asphalte, ou béton sont interdits. La couverture en tuiles plates doit rester le matériau dominant sur la parcelle.

Les toitures des constructions annexes doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- des pentes comprises entre 15° et 45° ;
- une couverture en bardeau bitumé (shingle) est admise pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales ;

En cas d'extension, la toiture de l'extension doit s'harmoniser avec celle de la construction initiale.

Une pente de toiture plus faible est autorisée pour les vérandas à condition qu'elles soient réalisées en harmonie avec le bâtiment principal. Les couvertures en verre sont autorisées pour les vérandas.

Les débords de toiture en pignon sont interdits. L'emploi d'autres matériaux de couverture est autorisé pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes dès lors qu'il s'agit des mêmes matériaux de toiture.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres situées dans le plan de la toiture ou de lucarnes. La largeur des lucarnes ne doit pas dépasser 1,30 mètres.

Les châssis oscillo-basculants sont acceptés dans la mesure où ils sont parfaitement intégrés au plan de la toiture, non placés en sur épaisseur et qu'ils sont composés avec le reste de la façade.

Des formes de toiture différentes, présentant des pentes plus faibles sont admises pour les équipements publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique.

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre matériaux ou d'équipements participant au développement des énergies renouvelables, peut notamment être admise à condition d'en prévoir une insertion optimale dans le bâti ou par une installation au sol dans les parties arrières du jardin ou sur une dépendance, en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction.

◆ Dans le secteur UAa

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception des toitures végétalisées.

◆ Dans le secteur UAb

- Les toitures terrasses sont autorisées.

### 11.4 - Percements

Les menuiseries sont de type bois peint, métal, aluminium ou PVC.

Les volets sont de type battant en bois peint.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie visibles depuis l'espace public.

En espace protégé au titre des sites et monuments historiques, les volets roulants sont interdits.

### 11.5 - Clôtures

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect, des hauteurs et des matériaux des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles.

Le long de la Sallemouille, les clôtures doivent être perméables, pour permettre le passage de la petite faune, afin de ne pas perturber les écoulements et de ne pas créer d' « effet entonnoir ».

◆ *Clôtures en bordure des voies et emprises publiques :*

La hauteur de la clôture se mesure par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur est limitée à :

- 2 mètres le long des voies et emprises publiques ;
- 3.20 mètres le long de la RN20.

Les clôtures réalisées à l'alignement des voies doivent être conçues pour conforter le front bâti le long de ces voies.

Les clôtures sur voie doivent être constituées de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, barrière en bois ou fer forgé) ou d'une grille doublée ou non d'une haie végétalisée d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée.

Les murs pleins sont interdits en bordure des voies et emprises publiques.

Dans le secteur UAa, les murs de pierres existants doivent être conservés, restaurés ou rebâti à l'identique.

◆ *Clôtures en limites séparatives :*

La hauteur des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 mètres.

Les clôtures peuvent être constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou enduit ;
- soit de haies végétalisées d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage;
- soit d'un grillage ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0.80 mètre surmonté d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétalisées d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

L'emploi d'éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, haies artificielles - , les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées est interdit.

La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel.

La hauteur totale est limitée à 3,20 mètres pour les fonds de parcelles donnant sur la N104 et RN20.

Une hauteur plus importante est admise pour les travaux de restauration ou de reconstruction des clôtures existantes légalement édifiées dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum définie au présent article. Dans ce cas, les hauteurs maximum autorisées sont celles de la clôture existante.

**ARTICLE UA 12****LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT***12.1 - Principes*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins existants et aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Lors de toute création de logements à l'intérieur de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la ou des destination(s) existante(s) et aux besoins supplémentaires.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25 m<sup>2</sup>.

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes :

- longueur minimale : 5 mètres
- largeur minimale : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite

Il est possible d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les surfaces imperméabilisées.

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct, situé dans un rayon de 300 mètres ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

*12.2 - Normes de stationnement*◆ *Dans toute la zone :*

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- Deux places de stationnement par logement < 80m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- Trois places de stationnement par logement > 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aide par l'Etat, il n'est imposé qu'une place de stationnement par logement quelle que soit la surface de celui-ci conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions à usage d'habitation de type résidence pour personnes âgées, foyer de jeunes travailleurs, hôtel social, il est exigé une place de stationnement pour 2 logements.

Pour les constructions à destination d'hôtellerie et/ou de restauration :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres ;
- 1 place par 10m<sup>2</sup> de restaurant (calculé sur la salle de service) ;
- un espace réservé et aménagé pour le stationnement des cycles, à raison de 1 place pour 2 chambres.

Pour les constructions à destination d'équipements collectifs d'intérêt général : le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur style de fréquentation.

Pour les constructions à destination d'artisanat et de bureaux :

- il n'est pas exigé de place de stationnement si la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup> dans une même construction ;
- une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction entamée ;
- un espace réservé et aménagé pour le stationnement des cycles, à raison de 1m<sup>2</sup> par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

Pour les constructions à destination de commerce de détail et de service :

- Un stationnement pour les cycles non motorisés doit être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitat. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

Les équipements liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie ou à la gestion de l'eau ne sont pas assujettis à cette règle.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

◆ Dans le secteur UAb :Pour les constructions à destination de commerce de détail et de service :

- au minimum 2 places de stationnement pour les constructions comprises entre 100 et 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction ;
- au minimum 3 places de stationnement pour les constructions supérieures à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Une place supplémentaire par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée à partir de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Un stationnement pour les cycles non motorisés doit être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitat. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

**ARTICLE UA 13****LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, sont maintenus ou remplacés par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. Il est conseillé de se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant la liste des essences locales et des conseils de plantation.

En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux ou de loisirs doivent être plantés.

30% minimum de la parcelle doit être en pleine terre.

Sur ces surfaces libres, il est planté au moins un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement comportant quatre emplacements et plus sont plantées à raison d'un arbre haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Il est possible d'aménager des aires de stationnement végétalisées, afin de réduire les espaces imperméabilisés. Toutefois ces surfaces ne sont pas prises en compte dans la superficie de pleine terre obligatoire.

Dans le cas d'une construction à usage d'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert est masqué par des plantations à feuillage persistant.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les espaces paysagers protégés repérés aux documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme : en dehors des aménagements et constructions autorisées sous conditions à l'article UA 2, l'ensemble des surfaces est conservé en pleine terre.

---

#### **ARTICLE UA 14**

##### **LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

---

#### **ARTICLE UA 15**

##### **PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est fortement recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants par :

- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables
- L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...)
- L'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

---

#### **ARTICLE UA 16**

##### **INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

---

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

*Extrait du rapport de présentation : « la zone UB comprend un secteur UBg1 et 2 correspondant au site de Guillerville mixant petits immeubles résidentiels et pavillons ».*

### ARTICLE UB 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- les terrains de camping ou de caravanage, parcs résidentiels de loisirs ;
- les habitations légères et de loisirs ;
- les constructions nouvelles soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées ;
- les entrepôts ;
- le stationnement de caravanes isolées, le garage collectif de caravane ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- les dépôts de toute nature ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, conformément à la réglementation en vigueur.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, des milieux humides (bassins, mares, étangs) repérés sur les documents graphiques du règlement :

- toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- imperméabilisation des sols,
- travaux de drainage,
- l'entreposage de matériel,
- les usages pouvant dégrader les milieux.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la route nationale 104, les constructions et installations sont interdites au titre de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE UB 2****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les opérations de logements de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent comprendre une part minimale de 30% de logements sociaux ; dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, le pourcentage de logements sociaux est mutualisable à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
- ◆ Dans le secteur UBq1 et UBq2 :
- Dans le secteur délimités par un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, 50% de ce programme doit être affecté à des logements sociaux
- ◆ Dans le secteur UBb :
- Ce secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, 50% de ce programme doit être affecté à des logements sociaux

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous sont admises :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerces de détails, de services, de restauration et d'hôtellerie, d'artisanat, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage. A ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée. Notamment, à ce titre :
  - les nuisances sonores, nécessitent une isolation des constructions ;
  - les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste, supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;
  - les émissions de poussières et de fumées, doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté ;
  - les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induit par l'activité doivent être prises en compte.
- Les constructions à destination de bureaux à condition :
  - qu'elles soient intégrées dans le volume de la construction principale,
  - qu'elles n'entraînent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage.
- Les extensions des constructions existantes à condition :
  - que les constructions aient été légalement édifiées ou régularisées ;
  - qu'elles n'excèdent pas 25% de la surface de plancher de la construction existante.
- Les reconstructions de tout bâtiment non conformes aux règles du PLU en vigueur, détruit par un sinistre à condition :
  - que la construction initiale ait été édifiée régulièrement,
  - que la reconstruction soit réalisée dans un délai de 2 ans à compter de la survenance du sinistre.
  - qu'il n'existe pas un risque sérieux, notamment en regard des servitudes existantes liées aux infrastructures de transports d'énergie, de matières dangereuses, canalisations à haute pression.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement dès lors qu'elles sont soumises à simple déclaration et non à autorisation.
- Pour les activités, classées pour l'environnement ou non, existantes à la date d'approbation du PLU, autres que celles visées ci-dessus, seuls sont admis les travaux d'aménagement et de confortation des constructions les abritant. Ces travaux doivent être réalisés dans les mêmes conditions de prise en compte des nuisances.

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.
- Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont uniquement autorisées, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :
  - les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
  - les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
  - l'aménagement des accès aux constructions ;
  - les annexes à la construction principale ;
  - les travaux de clôture, de gestion des berges.

### **ARTICLE UB 3**

#### **LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

##### *3.1- Accès*

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

On distingue :

- l'accès direct sur une voie publique ou privée.
- Le passage sur fonds voisin est considéré comme un accès dès lors qu'il dessert une construction sur l'arrière.

Dans le cas d'une construction réalisée en double front, la largeur de l'accès est de 3 mètres.

Dans le cas de deux constructions et plus réalisées en double front, la largeur de l'accès est de 5 mètres pour permettre le croisement des véhicules.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En outre, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès des véhicules doivent être localisés de façon à ne pas compromettre les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

##### *3.2 - Voirie*

*Définition* : la voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées au regard des opérations qu'elles desservent et avoir une emprise minimale de 8 mètres avec 5 mètres au moins de chaussée pour les voies à double sens et une emprise minimale de 5 mètres avec 3 mètres de chaussée pour les voies à sens unique.

Les caractéristiques des voies doivent :

- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.
- Permettre la desserte pour les véhicules de collecte d'ordures.

Toute voie nouvelle doit être aménagée de manière à assurer la sécurité des piétons et des cyclistes notamment en matérialisant leur passage.

Toute voie nouvelle doit être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante et en évitant la création d'impasse.

Toute nouvelle voie en impasse doit comporter une aire de retournement présentant des dimensions de giration suffisantes pour le passage des véhicules de secours et de collecte d'ordures.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes légalement édifiées et d'implantation d'annexes qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

## **ARTICLE UB 4**

### **LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

#### *4.1- Alimentation en eau potable*

Toute construction, aménagement, installation ou extension qui implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, en limite du domaine public, par branchement à un réseau public de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

#### *4.2- Assainissement*

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets de construction sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

Leur raccordement au réseau collectif doit respecter la réglementation en vigueur.

##### *a) Eaux usées :*

Toute construction, installation ou extension doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif ou si l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible pour des raisons techniques, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que le système d'assainissement non collectif soit réalisé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques (industrielles...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

##### *b) Eaux pluviales :*

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des raisons alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées, réservoirs, fossés drainants...).

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « rejet zéro ») sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux. Dans ce cas, une gestion à la parcelle devra être réalisée, avec pour objectif la réduction du ruissellement le plus en amont possible.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

#### *4.3- Desserte téléphonique, électrique et télédistribution et gaz*

Le raccordement des constructions aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télécommunication (téléphone, TV, câble, fibre optique, ...) doit être enterré jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services techniques compétents.

Les réseaux de toute opération de plus de 5 logements doivent permettre le raccordement à un réseau de fibre optique en limite du domaine public.

Tout dispositif d'éclairage nocturne extérieur permanent est interdit.

L'éclairage extérieur doit se faire par balisage ou par détecteur de présence.

#### *4.4- Déchets*

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective, de commerces, de bureaux ou d'activités ainsi que les opérations groupées doivent avoir un local fermé et accessible, permettant de recevoir et stocker les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

En habitat individuel, pour toute construction nouvelle ou réaménagement, il est nécessaire de prévoir un emplacement pour les conteneurs à l'intérieur de la construction ou de la parcelle.

#### *4.5- Alimentation pour véhicules rechargeables*

Toute nouvelle construction à destination de bureau, d'habitation collective, doit doter une partie de ses places de stationnement, des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables et permettant un comptage individuel.

## **ARTICLE UB 5**

### **LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE UB 6****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**◆ *Dans toute la zone*

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction existante et en prenant en compte son environnement naturel ou bâti ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Seuls sont autorisés à l'intérieur des marges de recul, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

Les règles de retrait ci-avant s'appliquent aux constructions souterraines.

◆ *Dans le secteur UBq*

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la marge est de 5 mètres minimum.

**ARTICLE UB 7****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES***7.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites aboutissant à l'espace de desserte*

- si la largeur de façade du terrain est inférieure ou égale à 15 mètres, la construction s'implante sur une ou sur les deux limites aboutissant à l'espace de desserte;
- si la largeur de façade du terrain est supérieure à 15 mètres, la construction s'implante sur une des limites ou en retrait des limites aboutissant à l'espace de desserte.

Les annexes d'une construction légalement édifiée, d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantées en limite séparative.

◆ *Dans le secteur UBq :*

Les constructions s'implantent en limite ou en retrait des limites aboutissant à l'espace de desserte.

Les constructions d'un seul tenant comprenant cinq logements ou plus s'implantent en retrait.

*7.2 - Implantation des constructions par rapport aux autres limites*

Dans toute la zone, les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle.

Toutefois, une implantation en fond de parcelle est autorisée :

- lorsqu'il s'agit d'une construction annexe légalement édifiée dont la hauteur totale est inférieure à 3,5 mètres ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie.

Les marges de recul d'une piscine de plein air est de 2,5 mètres par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle.

### 7.3 - Calcul des retraits

En cas de retrait, la marge de recul est au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ( $L = H/2$ ) avec un minimum de :

- 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures, la distance étant calculé au droit de l'ouverture,
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès, la distance étant calculé en tout point du bâtiment.

Les marges de recul d'une piscine de plein air est de 2,5 mètres par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle.

### 7.4 - Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante légalement édifiée, dans le prolongement des murs existants à condition que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de baie ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie.

## ARTICLE UB 8

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain est autorisée à condition de respecter les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments :

- la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 8 mètres dans le cas où une des deux façades ou parties de façades concernées comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales;
- la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent que des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires.
- 3 mètres entre la construction principale et l'annexe si la construction principale comporte des ouvertures.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation et de l'extension d'une construction existante légalement édifiée (y compris bâtiment annexe) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie.

## ARTICLE UB 9

### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- les constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics ;
- l'aménagement d'un bâtiment existant légalement édifié à la date d'approbation du présent P.L.U. dépassant l'emprise au sol autorisée, sans augmentation de la dite emprise.

## ARTICLE UB 10

### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues).

Lorsque le terrain est en pente, les côtes sont prises au milieu des sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

Toute extension par surélévation d'une construction existante doit être réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

Une hauteur plus importante est admise pour les travaux d'aménagement et d'extension des constructions légalement édifiées dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum définie. Dans ce cas, les hauteurs maximums autorisées pour ces travaux, mesurées à l'égout du toit et au faîtage, sont celles de la construction existante.

Tout travaux de surélévation des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum définie sont interdits. Tout travaux de surélévation ayant pour effet le dépassement de la hauteur maximum définie au PLU sont interdits.

◆ Dans toute la zone

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit ;
- 6,5 mètres pour les toitures terrasses ;
- 10 mètres au faîtage.

◆ Dans le secteur UBq1

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- 13,5 mètres au faîtage.
- 9 mètres à l'égout du toit ;
- 9,5 mètres pour les toitures terrasses.

La hauteur des bâtiments annexes ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage.

◆ Dans le secteur UBb :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- 12 mètres au faîtage,
- 9 mètres à l'égout du toit,
- 9,5 mètres pour les toitures terrasses.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent ni aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**ARTICLE UB 11****L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS***11.1- Règles générales*

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants.

Toute architecture étrangère à la région ainsi que les imitations de matériaux sont proscrites.

Les dispositions du présent article ne s'imposent pas aux constructions actuelles ou nouvelles légalement édifiées, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou de projets composés de toitures-terrasses végétalisées, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

*11.2- Façades*

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans un paysage urbain traditionnel tout en tenant compte de l'aspect des constructions avoisinantes. En outre, les matériaux et les couleurs ne doivent pas avoir pour effet de trop réfléchir la lumière ou de créer une brillance.

Sont interdits les imitations de matériaux telles que les fausses briques, les faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de pays, pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées, dans la mesure du possible, de façon à demeurer discrètes.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, ne doit pas être visible depuis l'emprise publique.

L'aménagement de bâtiments existants à usage de bureaux, commerces de détails, de services, de restauration et d'hôtellerie et artisanat est subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, afin d'assurer son intégration architecturale dans le tissu existant.

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

Les dispositifs de type pare vue sur les balcons sont interdits.

Dans le cadre d'une extension de construction et de la construction d'une annexe, les murs de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction principale. Le bois est admis.

### 11.3- Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- des pentes comprises entre 35° et 45°;
- une saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres ;
- une couverture soit en tuiles plates soit en zinc ou tout autre matériau ayant le même aspect. Les matériaux de type tôle, bardeau d'asphalte, ou béton sont interdits ;
- les toitures-terrasses accessibles sont autorisées à condition que leurs aspects soient particulièrement étudiés. Une attention particulière doit être apportée à l'intégration paysagère des équipements techniques et à la mise en œuvre des dispositifs d'économie d'énergie ou d'énergies renouvelables (panneaux solaires, dispositifs photovoltaïques ou dispositifs de récupération d'eau...).

Les toitures des constructions annexes doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- des pentes comprises entre 20° et 45° ;
- une couverture en bardeau bitumé (shingle) est admise pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales.

En cas d'extension, la toiture de l'extension doit s'harmoniser avec celle de la construction initiale.

Une pente de toiture plus faible est autorisée pour les vérandas à condition qu'elles soient réalisées en harmonie avec le bâtiment principal. Les couvertures en verre sont autorisées pour les vérandas.

Les débords de toiture en pignon sont interdits. L'emploi d'autres matériaux de couverture est autorisé pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes dès lors qu'il s'agit des mêmes matériaux de toiture.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres situées dans le plan de la toiture ou de lucarnes. La largeur des lucarnes ne doit pas dépasser 1,30 mètre.

Les châssis oscillo-basculants sont acceptés dans la mesure où ils sont parfaitement intégrés au plan de la toiture, non placés en sur épaisseur et qu'ils sont composés avec le reste de la façade.

Des formes de toiture différentes, présentant des pentes plus faibles sont admises pour les équipements publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique.

Les souches de cheminées sur les faitages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

### 11.4 - Percements

Les menuiseries sont en bois peint, métal, aluminium ou PVC.

Les volets sont de type battant en bois peint.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie visibles depuis l'espace public.

En secteur sauvegardé, les volets roulants sont interdits.

### 11.5- Clôtures

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect, des hauteurs et des matériaux des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles.

Le long de la Sallemouille, les clôtures doivent être perméables, pour permettre le passage de la petite faune, afin de ne pas perturber les écoulements et de ne pas créer d' « effet entonnoir ».

◆ *Clôtures en bordure des voies et emprises publiques :*

La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur des clôtures est limitée à :

- 2 mètres le long des voies et emprises publiques,
- 3,20 mètres pour les fonds de parcelles donnant sur la N104.

Les clôtures sur voie doivent être constituées de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, barrière en bois ou fer forgé) ou d'une grille doublée ou non d'une haie végétalisée d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée.

Les murs pleins sont interdits en bordure des voies et emprises publiques.

◆ *Clôtures en limites séparatives :*

La hauteur totale est limitée à 2 mètres.

Les clôtures peuvent être constituées soit :

- par des murs pleins,
- des haies vives,
- par des grilles ou des grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.

L'emploi d'éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées est interdit.

La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, cette limitation de hauteur s'applique également aux végétaux plantés en accompagnement ou en doublement de la clôture.

## **ARTICLE UB 12**

### **LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### *12.1 - Principes*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins existants et aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Lors de toute création de logements à l'intérieur de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la ou des destination(s) existante(s) et aux besoins supplémentaires.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25 m<sup>2</sup>.

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes :

- longueur minimale : 5 mètres
- largeur minimale : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite

Il est possible d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les surfaces imperméabilisées.

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct, situé dans un rayon de 300 mètres ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

◆ Dans le secteur UBq :

Les places de stationnement sont prioritairement réalisées en sous-sol des constructions.

### 12.1- Normes de stationnement

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- Deux places de stationnement par logement (dont une en extérieur) < 80m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Trois places de stationnement par logement (dont une en extérieur) > 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aide par l'Etat, une place de stationnement par logement quelle que soit la surface de celui-ci conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions à usage d'habitation de type résidence pour personnes âgées, foyer de jeunes travailleurs, hôtel social, il est exigé une place de stationnement pour 2 logements.

Pour les constructions à destination d'artisanat et de bureaux :

- une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction entamée ;
- un espace réservé et aménagé pour le stationnement des cycles, à raison de 1m<sup>2</sup> par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

Pour les constructions à destination de commerce de détail et de service :

- une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction entamée ;
- un stationnement pour les cycles non motorisés doit être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du de la Construction et de l'Habitat. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

Pour les constructions à destination de restauration et/ou d'hôtellerie :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres ;
- 1 place par 10m<sup>2</sup> de restaurant (calculé sur la salle de service) ;
- un espace réservé et aménagé pour le stationnement des cycles, à raison de 1 place pour 2 chambres.

Pour les constructions à destination d'équipements collectifs d'intérêt général : le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur style de fréquentation.

Les équipements liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie ou à la gestion de l'eau ne sont pas assujettis à cette règle.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

**ARTICLE UB 13****LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes avant le dépôt de permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants sont maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Il est conseillé de se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant la liste des essences locales et des conseils de plantation.

En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou des aires de jeux ou de loisirs doivent être plantés.

Les aménagements des abords des constructions existantes ne doivent pas avoir pour effet de réduire le pourcentage de pleine terre imposé par le règlement.

40% de l'unité foncière doit être traitée en pleine terre.

*Pour les unités foncières dont le pourcentage de pleine terre est inférieur à 40% à la date d'approbation du PLU, les aménagements ne doivent pas avoir pour effet de réduire le pourcentage de pleine terre.*

Sur les surfaces libres, il est planté au moins un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de terrain.

Il est possible d'aménager des aires de stationnement végétalisées, afin de réduire les espaces imperméabilisés. Toutefois ces surfaces ne sont pas prises en compte dans la superficie de pleine terre obligatoire.

Dans le cas d'une construction à usage d'activités, le stockage des matériaux à ciel ouvert doit être masqué par des plantations à feuillage persistant.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.

Dans les espaces paysagers protégés repérés aux documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme : en dehors des aménagements et constructions autorisées sous conditions à l'article UB 2, l'ensemble des surfaces est conservé en pleine terre.

◆ Dans le secteur UBq :

10% des terrains à aménager doivent être traités en espace vert commun à tous les lots. C'est l'objet de l'emplacement réservé de part d'autre du cheminement piéton prévu.

Les espaces en retrait entre les constructions et l'alignement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité limitant l'emploi de produit bitumineux.

---

**ARTICLE UB 14**  
**LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE UB 15**  
**PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est fortement recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants par:

- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables
- L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...)
- L'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

---

**ARTICLE UB 16**  
**INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

---

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### ARTICLE UC 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière ou agricole,
- les entrepôts purs,
- les terrains de camping ou de caravanage, parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées, le garage collectif de caravane,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les habitations légères et de loisirs,
- les constructions nouvelles soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les dépôts de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés aux travaux de construction.

### ARTICLE UC 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les opérations de logements de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent comprendre une part minimale de 30% de logements sociaux ; dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, le pourcentage de logements sociaux est mutualisable à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
- Les constructions destinées à l'artisanat à condition :
  - qu'elles s'implantent en continuité ou à proximité immédiate des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
  - qu'elles n'entraînent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage. A ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction, d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée. Notamment à ce titre :
    - Les nuisances sonores nécessitent une isolation des constructions ;
    - Les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;
    - Les émissions de poussière et de fumées doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté.
- Les entrepôts liés à une activité, à condition de ne pas dépasser 25 % de la superficie totale de la construction légalement édifiée.
- Les extensions des constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles n'excèdent pas 25% de la surface de plancher de la construction existante.

- Les annexes à la construction principale légalement édifiée, à condition que leur emprise au sol totale ou additionnée n'excède pas 25 m<sup>2</sup>.
- Les reconstructions de tout bâtiment non conforme aux règles du PLU en vigueur, détruit par un sinistre à condition :
  - que la construction initiale ait été édifiée régulièrement,
  - que la reconstruction soit réalisée dans un délai de 2 ans à compter de la survenance du sinistre.
  - qu'il n'existe pas un risque sérieux, notamment en regard des servitudes existantes liées aux infrastructures de transports d'énergie, de matières dangereuses, canalisations à haute pression.
- Les constructions soumises à déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées pour l'environnement, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UC 3**

#### **LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

##### **3.1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

On distingue :

- l'accès direct sur une voie publique ou privée.
- Le passage sur fonds voisin est considéré comme un accès dès lors qu'il dessert une construction sur l'arrière.

Dans le cas d'une construction réalisée en double front, la largeur de l'accès est de 3 mètres.

Dans le cas de deux constructions et plus réalisées en double front, la largeur de l'accès est de 5 mètres pour permettre le croisement des véhicules.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En outre, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès des véhicules doivent être localisés de façon à ne pas compromettre les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

### 3.2 - Voirie

*Définition* : la voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées au regard des opérations qu'elles desservent et avoir une emprise minimale de 8 mètres avec 5 mètres au moins de chaussée pour les voies à double sens et une emprise minimale de 5 mètres avec 3 mètres au moins de chaussée pour les voies à sens unique.

Les contre allées en sens unique aux abords de la RN20 doivent avoir une emprise minimale de 3 mètres de chaussée.

Les caractéristiques des voies doivent :

- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.
- Permettre la desserte pour les véhicules de collecte d'ordures.

Toute voie nouvelle doit être aménagée de manière à assurer la sécurité des piétons et des cyclistes notamment en matérialisant leur passage.

Toute voie nouvelle doit être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante et en évitant la création d'impasse.

Toute nouvelle voie en impasse doit comporter une aire de retournement présentant des dimensions de giration suffisantes pour le passage des véhicules de secours et de collecte d'ordures.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes légalement édifiées et d'implantation d'annexes qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

## ARTICLE UC 4

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction, aménagement, installation ou extension qui implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, en limite du domaine public, par branchement à un réseau public de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 4.2- Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets de construction sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

Leur raccordement au réseau collectif doit respecter la réglementation en vigueur.

##### a) Eaux usées :

Toute construction, installation ou extension doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif ou si l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible pour des raisons techniques, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que le système d'assainissement non collectif soit réalisé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques (industrielles...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

*b) Eaux pluviales :*

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des raisons alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées, réservoirs, fossés drainants...).

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « rejet zéro ») sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux. Dans ce cas, une gestion à la parcelle devra être réalisée, avec pour objectif la réduction du ruissellement le plus en amont possible.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

#### *4.3- Desserte téléphonique, électrique et télédistribution et gaz*

Le raccordement des constructions aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télécommunication (téléphone, TV, câble, fibre optique, ...) doit être enterré jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services techniques compétents.

Les réseaux de toute opération de plus de 5 logements doivent permettre le raccordement à un réseau de fibre optique en limite du domaine public.

Tout dispositif d'éclairage nocturne extérieur permanent est interdit.

L'éclairage extérieur doit se faire par balisage ou par détecteur de présence.

#### *4.4- Déchets*

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective, de commerces, de bureaux ou d'activités ainsi que les opérations groupées doivent avoir un local fermé et accessible, permettant de recevoir et stocker les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

En habitat individuel, pour toute construction nouvelle ou réaménagement, il est nécessaire de prévoir un emplacement pour les conteneurs à l'intérieur de la construction ou de la parcelle.

#### *4.5- Alimentation pour véhicules rechargeables*

Toute nouvelle construction à destination de bureau, d'habitation collective, doit doter une partie de ses places de stationnement, des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables et permettant un comptage individuel.

## ARTICLE UC 5

### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non règlementé.

## ARTICLE UC 6

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

En cas de travaux d'extension, ces derniers ne doivent pas avoir pour effet de réduire le retrait de la construction existante par rapport à l'alignement.

Les règles de retrait ci-avant s'appliquent aux constructions souterraines.

◆ Aux abords de la RN20

Les constructions s'implantent avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'emplacement réservé inscrit sur les documents graphiques du règlement.

Pour les constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLU ne respectant pas le retrait graphique, seuls les aménagements sont autorisés.

Les règles de retrait ci-avant s'appliquent aux constructions souterraines.

## ARTICLE UC 7

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

#### *7.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte*

- si la largeur de façade du terrain est inférieure ou égale à 15 mètres, la construction s'implante sur une ou sur les deux limites aboutissant à l'espace de desserte;
- si la largeur de façade du terrain est supérieure à 15 mètres, la construction s'implante sur une des limites ou en retrait des limites aboutissant à l'espace de desserte.

#### *7.2 - Implantation des constructions par rapport aux autres limites*

Les constructions s'implantent en retrait des limites de fond de parcelle.

Toutefois, une implantation en fond de parcelle est autorisée :

- lorsqu'il s'agit d'une construction annexe légalement édifiée dont la hauteur totale est inférieure à 3,5 mètres ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie.

#### *7.3 - Calcul des retraits*

En cas de retrait, la marge de recul est au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ( $L = H/2$ ) avec un minimum de :

- 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures, la distance étant calculé au droit de l'ouverture,
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès, la distance étant calculé en tout point du bâtiment.

Les marges de recul d'une piscine de plein air est de 2,5 mètres par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle.

Les constructions annexes d'une hauteur totale inférieure à 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantées en limite séparative.

Les marges de recul d'une piscine en plein air est de 2,5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle.

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que transformateurs.

#### *7.4 - Dispositions particulières*

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante légalement édifiée, dans le prolongement des murs existants à condition que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de baie ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie.

### **ARTICLE UC 8**

#### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée et doit respecter les distances minimales suivantes, comptée horizontalement de tout point des bâtiments, en regard :

- la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 8 mètres dans le cas où une des deux façades ou parties de façades concernées comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales;
- la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent que des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires.
- 3 mètres entre la construction principale et l'annexe si la construction principale comporte des ouvertures.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation et de l'extension d'une construction existante légalement édifiée (y compris bâtiment annexe) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie.

### **ARTICLE UC 9**

#### **L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- les constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics ;
- l'aménagement d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. dépassant l'emprise au sol autorisée, sans augmentation de la dite emprise.

## **ARTICLE UC 10**

### **LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues).

Lorsque le terrain est en pente, les côtes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

Toute extension par surélévation d'une construction existante doit être réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres au faîtage ;
- 6 mètres à l'égout du toit ;
- 6,5 mètres pour les toitures terrasses.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 mètres au faîtage.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent ni aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ni aux constructions existantes dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone.

## **ARTICLE UC 11**

### **L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### *11.1 - Règles générales*

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants.

Toute architecture étrangère à la région ainsi que les imitations de matériaux sont proscrites.

Les dispositions du présent article ne s'imposent pas aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou de projets composés de toitures-terrasses végétalisées, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

#### *11.2 - Façades*

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans un paysage urbain traditionnel tout en tenant compte de l'aspect des constructions avoisinantes. En outre, les matériaux et les couleurs ne doivent pas avoir pour effet de trop réfléchir la lumière ou de créer une brillance.

Sont interdits les imitations de matériaux telles que les fausses briques, les faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de pays, pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées, dans la mesure du possible, de façon à demeurer discrètes.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, ne doit pas être visible depuis l'emprise publique.

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'artisanat ou d'entrepôt est subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, afin d'assurer son intégration architecturales au sein du tissu existant.

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

Les dispositifs de type pare vue sur les balcons sont interdits.

Dans le cadre d'une extension de construction et la construction d'une annexe, les murs de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction principale. Le bois est admis.

### 11.3 - Toitures

Les toitures des constructions principales doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- des pentes comprises entre 35° et 45° ;
- une saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres ;
- une couverture en tuiles plates en terre cuite à recouvrement en ardoises soit en zinc ou tout autre matériau ayant le même aspect. Les matériaux de type tôle, bardeau d'asphalte, ou béton sont interdits ;
- les toitures terrasse sont autorisées.

Les toitures des constructions annexes doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- des pentes comprises entre 15° et 45° ;
- une couverture en bardeau bitumé (shingle) est admise pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales ;

En cas d'extension, la toiture de l'extension doit s'harmoniser avec celle de la construction initiale.

Une pente de toiture plus faible est autorisée pour les vérandas et les extensions contiguës à condition qu'elles soient réalisées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les débords de toiture en pignon sont interdits. L'emploi d'autres matériaux de couverture est autorisé pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes dès lors qu'il s'agit des mêmes matériaux de toiture.

Les couvertures en verre sont autorisées pour les vérandas. Les débords de toiture en pignon sont interdits. L'emploi d'autres matériaux de couverture est autorisé pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes dès lors qu'il s'agit des mêmes matériaux de toiture.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres situées dans le plan de la toiture ou de lucarnes. La largeur des lucarnes ne doit pas dépasser 1,30 mètre. Cette disposition n'est pas applicable aux parties de constructions situées dans le prolongement de la façade au-delà du plan général de la toiture et qui ne correspondent qu'à une surélévation partielle de la construction.

Les châssis oscillo-basculants sont acceptés dans la mesure où ils sont parfaitement intégrés au plan de la toiture, non placés en sur épaisseur et qu'ils sont composés avec le reste de la façade.

Des formes de toiture différentes, présentant des pentes plus faibles sont admises pour les équipements publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique.

#### 11.4 - Percements

Les menuiseries sont de type bois peint, métal, aluminium ou PVC.

Les volets sont de type battant en bois peint.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie visibles depuis l'espace public.

#### 11.5 - Clôtures

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect, des hauteurs et des matériaux des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles.

◆ *Clôtures en bordure des voies et emprises publiques :*

La hauteur de la clôture se mesure par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel.

La hauteur est limitée à 2 mètres le long des voies et emprises publiques.

Les clôtures sur voie doivent être constituées de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, barrière en bois ou fer forgé) ou d'une grille doublée ou non d'une haie végétalisée d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée.

Les murs pleins sont interdits en bordure des voies et emprises publiques.

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect, des hauteurs et des matériaux des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles.

◆ *Clôtures en limites séparatives :*

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Les clôtures peuvent être constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou enduit d'une hauteur de 2 mètres maximum;
- soit de haies végétalisées d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non d'un grillage ;
- soit d'un grillage ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0.80 mètre surmonté d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétalisées d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

L'emploi d'éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, haies artificielles - , les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées est interdit.

La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel.

La hauteur totale est limitée à 3,20 mètres pour les fonds de parcelles donnant sur la RN20.

**ARTICLE UC 12****LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT***12.1 - Principes*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins existants et aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Lors de toute création de logements à l'intérieur de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la ou des destination(s) existante(s) et aux besoins supplémentaires.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25 m<sup>2</sup>.

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes :

- longueur minimale : 5 mètres
- largeur minimale : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite

Il est possible d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les surfaces imperméabilisées.

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct, situé dans un rayon de 300 mètres ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

*12.2 - Normes de stationnement*

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- Deux places de stationnement par logement < 80m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont une à l'extérieur de la construction ;
- Trois places de stationnement par logement > 80m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont une à l'extérieur de la construction.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aide par l'Etat, il n'est imposé qu'une place de stationnement par logement quelle que soit la surface de celui-ci.

PSLA (prêt social location accession): il n'est imposé qu'une place de stationnement par logement quelle que soit la surface de celui-ci.

Pour les constructions à usage d'habitation de type résidence pour personnes âgées, il est exigé une place de stationnement pour 2 logements.

Pour les constructions à destination d'équipements collectifs d'intérêt général : le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur style de fréquentation.

Pour les constructions à destination d'artisanat et de bureaux :

- il n'est pas exigé de place de stationnement si la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup> dans une même construction ;
- une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction entamée ;

- Un stationnement pour les cycles non motorisés doit être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitat. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

Pour les constructions à destination de commerce de détail et de service :

- au minimum 2 places de stationnement pour les constructions comprises entre 100 et 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction ;
- au minimum 3 places de stationnement pour les constructions supérieures à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Une place supplémentaire par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée à partir de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Un stationnement pour les cycles non motorisés doit être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitat. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

Pour les constructions à destination d'hôtellerie et /ou de restauration :

- une place de stationnement pour 2 chambres ;
- 10m<sup>2</sup> de restaurant (calculé sur la salle de service) ;
- un espace réservé et aménagé pour le stationnement des cycles, à raison de 1 place pour 2 chambres.

Pour les constructions à destination d'équipements collectifs d'intérêt général : le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur style de fréquentation.

Les équipements liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie ou à la gestion de l'eau ne sont pas assujettis à cette règle.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE UC 13**

### **LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, sont maintenus ou remplacés par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. Il est conseillé de se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant la liste des essences locales et des conseils de plantation.

En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux ou de loisirs doivent être plantés.

40% minimum de la parcelle doit être en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat.

Sur ces surfaces libres, il est planté au moins un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de terrain.

Toutefois, lorsque ces surfaces offrent des vues dégagées notamment vers la Tour de Montlhéry et l'Eglise Saint-Merry, les plantations d'arbres de hautes tiges, susceptibles de porter atteinte à ces vues depuis un espace public, sont interdites.

Les aires de stationnement comportant quatre emplacements et plus sont plantées à raison d'un arbre haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Dans le cas d'une construction à usage d'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert est masqué par des plantations à feuillage persistant.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

#### **ARTICLE UC 14**

##### **LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

---

#### **ARTICLE UC 15**

##### **PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est fortement recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants par :

- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables
- L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...)
- L'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

---

#### **ARTICLE UC 16**

##### **INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

---

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### ARTICLE UE 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- Les constructions et installations à usage agricole, artisanal, industriel commercial et de service ;
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées en UE 2 ;
- Les hôtels ;
- Les entrepôts ;
- Les industries ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures ;
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UE 2.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la route nationale 104, les constructions et installations sont interdites au titre de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE UE 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les logements des constructions ou ouvrages autorisés, à condition qu'ils soient justifiés par des considérations strictes de fonctionnement, de surveillance ou de sécurité.

- Les bureaux liés et nécessaires au fonctionnement des équipements ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux liés aux différents réseaux, à la voirie et à la distribution d'énergie, tels que les transformateurs ;
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les équipements publics à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UE 3

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### 3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

On distingue :

- l'accès direct sur une voie publique ou privée.
- Le passage sur fonds voisin est considéré comme un accès dès lors qu'il dessert une construction sur l'arrière.

Dans le cas d'une construction réalisée en double front, la largeur de l'accès est de 3 mètres.

Dans le cas de deux constructions et plus réalisées en double front, la largeur de l'accès est de 5 mètres pour permettre le croisement des véhicules.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En outre, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès des véhicules doivent être localisés de façon à ne pas compromettre les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

#### 3.2 - Voirie

*Définition* : la voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées au regard des opérations qu'elles desservent.

Les caractéristiques des voies doivent :

- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.
- Permettre la desserte pour les véhicules de collecte d'ordures.

Toute voie nouvelle doit être aménagée de manière à assurer la sécurité des piétons et des cyclistes notamment en matérialisant leur passage.

Toute voie nouvelle doit être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante et en évitant la création d'impasse.

Toute nouvelle voie en impasse doit comporter une aire de retournement présentant des dimensions de giration suffisantes pour le passage des véhicules de secours et de collecte d'ordures.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes légalement édifiées et d'implantation d'annexes qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie ou à la gestion de l'eau ne sont pas assujettis à ces dispositions.

## ARTICLE UE 4

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction, aménagement, installation ou extension qui implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, en limite du domaine public, par branchement à un réseau public de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 4.2- Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets de construction sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

Leur raccordement au réseau collectif doit respecter la réglementation en vigueur.

##### a) Eaux usées :

Toute construction, installation ou extension doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif ou si l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible pour des raisons techniques, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que le système d'assainissement non collectif soit réalisé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques (industrielles...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

##### b) Eaux pluviales :

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des raisons alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées, réservoirs, fossés drainants...).

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « rejet zéro ») sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux. Dans ce cas, une gestion à la parcelle devra être réalisée, avec pour objectif la réduction du ruissellement le plus en amont possible.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

#### 4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.

Pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé façade pour la basse tension, doit être privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

---

### **ARTICLE UE 5**

#### **LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non règlementé.

---

### **ARTICLE UE 6**

#### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### 6.1 - Règle générale

Dans la zone UE, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les saillies traditionnelles, tels que les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et les oriels, mais y compris les parties enterrées des constructions.

Les règles de retrait ci-avant s'appliquent aux constructions souterraines.

#### 6.2 - Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction existante et en prenant en compte son environnement naturel ou bâti ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, à la gestion de l'eau.

Seuls sont autorisés à l'intérieur des marges de recul, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

**ARTICLE UE 7****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES***7.1 – Implantation des constructions par rapport aux limites aboutissant à l'espace de desserte*

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites aboutissant à l'espace de desserte.

*7.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle*

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle.

*7.3 - Calcul des retraits*

Le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 5 mètres.

*7.4 - Dispositions particulières*

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante dans le prolongement des murs existants à condition que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de baie ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, à la gestion de l'eau.

**ARTICLE UE 8****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, comptée horizontalement de tout point des bâtiments, soit au moins égale à 4 mètres.

Le retrait est la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les saillies traditionnelles (sauf les balcons), les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables :

- aux constructions existantes ou installations techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie ;
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation et de l'extension d'une construction existante (y compris bâtiment annexe) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

---

**ARTICLE UE 9**  
**L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- les constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics ;
- l'aménagement d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. dépassant l'emprise au sol autorisée, sans augmentation de la dite emprise.

---

**ARTICLE UE 10**  
**LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 12 mètres à l'égout du toit ;
- 15 mètres au faîtage.

Une hauteur plus importante est admise pour les travaux d'aménagement et d'extension des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation de la révision du PLU, est supérieure.

Dans ce cas, les hauteurs maximums autorisées pour ces travaux, mesurées à l'égout du toit et au faîtage, sont celles de la construction existante.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent ni aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

---

**ARTICLE UE 11**  
**L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

## ARTICLE UE 12 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1 - Principes

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

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Lors de toute création de logements à l'intérieur de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

Il est réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les règles sont définies ci-après.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25m<sup>2</sup>.

Chaque emplacement répond aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- dégagement : 6 x 2,50 mètres

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct, situé dans un rayon de 300 mètres

### 12.2 - Normes de stationnement

Le nombre des places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions :

Pour les constructions à destination d'habitation : deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à destination d'activités de bureaux, de services, de commerce : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction entamée.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des cycles sont prévus en nombre suffisant au regard de l'équipement réalisé.

### 12.3 - Dispositions particulières

Les équipements liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie ou à la gestion de l'eau ne sont pas assujettis à cette règle.

**ARTICLE UE 13****LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces restant libres hors stationnement, constructions et installations liés aux équipements doivent être plantés ou traités en espaces verts ou piétonniers.

Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées.

Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales adaptées aux conditions climatiques.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

**ARTICLE UE 14****LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 15****PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est fortement recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants par :

- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables
- L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...)
- L'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

**ARTICLE UE 16****INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

Non réglementé.

## CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

### ARTICLE UI 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception que celles autorisées en UI 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures ;
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les entrepôts à l'exception de ceux autorisés à l'article UI 2.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la route nationale 104, les constructions et installations sont interdites au titre de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE UI 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial, industriel ou de bureaux.
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les entrepôts liés aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux à condition de ne pas dépasser 25 % de la superficie totale de la construction.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les équipements et constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UI 3****LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**3.1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'une dimension suffisante, ouverte à la circulation automobile, et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En outre, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès des véhicules doivent être localisés de façon à ne pas compromettre les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

**3.2 - Voirie**

*Définition* : la voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

Les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 10 mètres avec 7 mètres au moins de chaussée et, en outre, être dimensionnées au regard des opérations qu'elles desservent.

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit être aménagée de manière à assurer la sécurité des piétons et des cyclistes notamment en matérialisant leur passage.

Toute voie nouvelle doit être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante et en évitant la création d'impasse.

Toute nouvelle voie en impasse doit comporter une aire de retournement présentant des dimensions de giration suffisantes pour le passage des véhicules de secours et de collecte d'ordures.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes légalement édifiées et d'implantation annexes qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Les ouvrages liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie ou à la gestion de ne sont pas assujettis à cette règle.

## ARTICLE UI 4

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction, aménagement, installation ou extension qui implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, en limite du domaine public par branchement à un réseau public de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

#### 4.2 - Assainissement

Le traitement des eaux usées doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

Le réseau d'assainissement collectif étant de type séparatif, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies dans la propriété et raccordées au réseau public séparément.

Le raccordement au réseau collectif doit respecter la réglementation en vigueur.

##### a) Eaux usées

Toute construction, installation ou extension doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif ou si l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible pour des raisons techniques, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que le système d'assainissement non collectif soit réalisé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. Les rejets issus d'un process industriel devront faire l'objet d'une autorisation des services d'assainissement.

##### b) Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « rejet zéro ») sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux. Dans ce cas, une gestion à la parcelle devra être réalisée, avec pour objectif la réduction du ruissellement le plus en amont possible.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

#### 4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.

Pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé façade pour la basse tension, doit être privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

---

### **ARTICLE UI 5**

#### **LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

---

### **ARTICLE UI 6**

#### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### 6.1 - Règle générale

Dans la zone UI, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.

Aux abords de la RN 20, les constructions s'implantent à l'alignement du retrait graphique figuré sur le document graphique du règlement.

#### 6.2 - Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agit d'équipements liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que transformateurs ;
- lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

Seuls sont autorisés à l'intérieur des marges de recul, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

**ARTICLE UI 7****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES***7.1 - Règles générales d'implantation*

Les constructions peuvent être implantées :

- sur une limite séparative latérale et/ou en fond de parcelle ;
- en retrait des limites.

*7.2 - Calcul des retraits*

Pour les parties de constructions comportant des baies assurant l'éclairage des pièces principales, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ( $L = H/2$  avec un minimum de 8 mètres).

Pour les parties de construction comportant des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires ou ne comportant pas de baie, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ( $L = H/2$ ), avec un minimum de 5 mètres.

*7.3 - Dispositions particulières*

Les équipements liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie ne sont pas assujettis à cette règle.

Pour les constructions existantes légalement édifiées dont l'implantation ne respecte pas les distances de retrait définies ci-dessus, des travaux d'aménagement et de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants à condition que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de baie.

**ARTICLE UI 8****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ***8.1 - Dispositions générales*

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance entre deux bâtiments ne soit pas inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 5 mètres qui sera porté à 8 mètres s'il existe des baies assurant l'éclairage de locaux d'habitation, hôtelier, de commerces ou de bureaux.

*8.2 - Dispositions particulières*

Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions ou installations techniques liées à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie.

## **ARTICLE UI 9**

### **L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- les constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics ;
- l'aménagement d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. dépassant l'emprise au sol autorisée, sans augmentation de la dite emprise.

## **ARTICLE UI 10**

### **LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- 12 mètres à l'égout du toit
- 15 mètres au faitage

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent ni aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

## **ARTICLE UI 11**

### **L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

#### *11.1 - Façades*

Les constructions principales, leurs annexes, leurs extensions et clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une sobriété et une homogénéité d'aspect et de matériaux. Les murs aveugles et pignons doivent être réalisés avec les mêmes matériaux et recevoir un traitement architectural en harmonie avec celui de la façade. Il sera pris en compte, non seulement les teintes naturelles du site, mais aussi les teintes du voisinage construit.

Les couleurs vives sont interdites.

Les couleurs des murs doivent être mates.

Les matériaux réfléchissants ou brillants sont interdits.

#### *11.2 - Toitures*

Les toitures peuvent présenter des formes variées.

Les matériaux réfléchissants ou brillants sont interdits.

### 11.3 - Clôtures

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect, des hauteurs et des matériaux des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles.

◆ *Clôtures en bordure des voies et emprises publiques :*

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres le long des voies et emprises publiques et 3,20 mètres pour les fonds de parcelles donnant sur la N104 et la RN20.

Les clôtures sur voie doivent être constituées de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, barrière en bois ou fer forgé) ou d'une grille doublée ou non d'une haie végétalisée d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée.

Les murs pleins sont interdits en bordure des voies et emprises publiques.

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect, des hauteurs et des matériaux des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles.

◆ *Clôtures en limites séparatives :*

La hauteur totale est limitée à 2 mètres. Cette limitation de hauteur s'applique également aux végétaux plantés en accompagnement ou en doublement de la clôture. La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel.

Les clôtures peuvent être constituées soit par des murs pleins, de haies vives, par des grilles ou des grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.

L'emploi d'éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées est interdit.

## ARTICLE UI 12

### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 12.1 Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins existants et aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Lors de toute création de logements, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la ou des destination(s) existante(s) et aux besoins supplémentaires.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25 m<sup>2</sup> maximum, à l'exclusion des places pour les véhicules lourds.

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes :

- longueur minimale : 5 mètres
- largeur minimale : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.

Il est possible d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les surfaces imperméabilisées.

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct, situé dans un rayon de 300 mètres ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

### 12.2 - Normes de stationnement

Pour les constructions à destination d'habitation : deux places de stationnement par logement de fonction.

Pour les constructions à destination d'atelier : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction entamée.

Pour les constructions à destination de bureaux, de commerces et de services : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction entamée.

Pour les constructions à destination d'hôtellerie et/ou de restauration :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres ;
- 1 place par 10m<sup>2</sup> de restaurant (calculé sur la salle de service) ;
- Un stationnement pour les cycles non motorisés doit être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitat. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toutes les dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

### 12.3 - Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, elle est comptabilisée par tranche arrondie à l'entier supérieur.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

Pour les constructions nouvelles : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.2.

Pour les extensions et surélévations des constructions existantes, pour les changements d'affectation, pour les divisions amenant un accroissement du nombre de logements ou locaux : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.2 en prenant en compte les besoins existants et les besoins supplémentaires.

### 12.4 - Dispositions particulières

Les équipements liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie ou à la gestion de l'eau ne sont pas assujettis à cette règle.

**ARTICLE UI 13****LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces restant libres hors stationnement, constructions et installations liés aux équipements doivent être plantés ou traités en espaces verts ou piétonniers.

Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées.

Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales adaptées aux conditions climatiques. Il est conseillé de se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant la liste des essences locales et des conseils de plantation.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Il est demandé une surface de pleine terre de minimum 20% de la superficie de l'unité foncière.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

**ARTICLE UI 14****LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

**ARTICLE UI 15****PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est fortement recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants par :

- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables
- L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...)
- L'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

**ARTICLE UI 16****INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

### ARTICLE UX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UX 2.

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, des milieux humides (bassins, mares, étangs) repéré sur le document graphique du règlement :

- toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- imperméabilisation des sols
- travaux de drainage
- l'entreposage de matériel
- les usages pouvant dégrader les milieux

### ARTICLE UX 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutes les activités, installations, ouvrages et constructions liés et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures routières et de transport en commun (TCSP).

Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.

- Les équipements et constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE UX 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Seuls sont autorisés les accès et voiries liés et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et aux services de sécurité de la voie routière et de transport en commun (TCSP).

**ARTICLE UX 4****LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

---

*4.1 - Alimentation en eau potable*

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante, qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

*4.2 - Assainissement*

Le réseau d'assainissement collectif étant de type séparatif, les eaux pluviales et les eaux usées raccordées au réseau public séparément.

## a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante.

Toutefois, en l'absence de ce réseau, un assainissement individuel est autorisé à condition qu'il soit conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé. En outre, l'installation d'assainissement individuel doit être réalisée dans le respect des normes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. Les rejets issus d'un process industriel devront faire l'objet d'une autorisation des services d'assainissement.

## b) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installée en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Ces rejets ne doivent pas excéder 1 litre/sec/ha et doivent être conformes aux normes de la classe 1B des eaux superficielles.

**ARTICLE UX 5****LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non règlementé.

---

**ARTICLE UX 6**  
**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées en fonction des critères techniques liés à leur nature et leur fonction.

---

**ARTICLE UX 7**  
**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions s'implantent en fonction de la nature du projet.

---

**ARTICLE UX 8**  
**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Les constructions s'implantent en fonction de la nature du projet.

---

**ARTICLE UX 9**  
**L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE UX 10**  
**LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit et au sommet du faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les côtes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent ni aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

---

**ARTICLE UX 11**  
**L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ARTICLE UX 12****LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, ou dans le parking relais prévu à cet effet.

Dimensions des places

Longueur minimale : 5 mètres ;

Largeur minimale : 2,30 mètres.

A titre indicatif, une superficie minimale de 25 m<sup>2</sup> par place, y compris les dégagements.

**ARTICLE UX 13****LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure des besoins de l'aménagement à effectuer et de la qualité du végétal. Sinon, elles doivent être remplacées par de nouvelles plantations. Il est conseillé de se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant la liste des essences locales et des conseils de plantation.

Le long de l'axe routier, un arbre doit être planté tous les cinq mètres dans une bande de 5 mètres de largeur afin de répondre à un objectif de dispersion des polluants.

**ARTICLE UX 14****LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UX 15****PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UX 16****INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

Non réglementé.

## CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

### **ARTICLE UZ 1** **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes constructions non militaires.

### **ARTICLE UZ 2** **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UZ 3** **LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé.

### **ARTICLE UZ 4** **LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

Non réglementé.

### **ARTICLE UZ 5** **LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UZ 6** **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.

**ARTICLE UZ 7****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

*7.1- Règles générales d'implantation*

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

*7.2 - Calcul des retraits*

Pour les parties de constructions comportant des baies assurant l'éclairage des pièces principales, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ( $L = H/2$ , avec un minimum de 8 mètres).

Pour les parties de construction comportant des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires ou ne comportant pas de baie, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ( $L = H/2$ ), avec un minimum de 3 mètres.

Pour l'application de cette règle, la hauteur des murs-pignons est mesurée à l'égout du toit.

*7.4 - Dispositions particulières*

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction existante et en prenant en compte son environnement naturel ou bâti ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie.

De plus, pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les distances de retrait définies ci-dessus, des travaux d'aménagement et de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants à condition que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de baies.

**ARTICLE UZ 8****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non règlementé.

**ARTICLE UZ 9****L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non règlementé.

**ARTICLE UZ 10****LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Non règlementé.

**ARTICLE UZ 11****L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Non règlementé.

**ARTICLE UZ 12****LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Non règlementé.

**ARTICLE UZ 13****LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Non règlementé.

**ARTICLE UZ 14****LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non règlementé.

**ARTICLE UZ 15****PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est fortement recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants par :

- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables
- L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...)
- L'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés sauf si le poids des véhicules ne permet pas techniquement de réaliser des aménagements de stationnements végétalisés.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

**ARTICLE UZ 16****INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

---

Non règlementé.

**PARTIE 3**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES A URBANISER**

Extrait du rapport de présentation « **Rappel : l'urbanisation de cette zone ne pourra se faire que dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.** »

*La zone AU correspond à une partie de la ZAC Carcassonne-Etang*

## **ARTICLE AU 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les entrepôts ;
- les industries ;
- les ICPE soumises à autorisations ;
- les dépôts de véhicules ;
- les décharges et dépôts à l'air libre ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage ;
- l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Les constructions à usage :
  - d'activités industrielles ;
  - d'activités agricoles.

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, des milieux humides (bassins, mares, étangs) repéré sur le document graphique du règlement au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme :

- toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- imperméabilisation des sols
- travaux de drainage
- l'entreposage de matériel
- les usages pouvant dégrader les milieux

Dans le secteur AU, une bande de 100 mètres de part et d'autre de la route nationale 104, les constructions et installations sont interdites au titre de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE AU 2****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les opérations de logements de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent comprendre une part minimale de 30% de logements sociaux ; dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, le pourcentage de logements sociaux est mutualisable à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
- A l'échelle de la zone, couverte par un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, 40% de ce programme doit être affecté à des logements sociaux.
- Les reconstructions à l'identique de tout bâtiment détruit par un sinistre à condition :
  - que la construction initiale ait été édifiée régulièrement,
  - que la reconstruction soit réalisée dans un délai de 2 ans à compter de la survenance du sinistre.
  - qu'il n'existe pas un risque sérieux, notamment en regard des servitudes existantes liées aux infrastructures de transports d'énergie, de matières dangereuses, canalisations à haute pression.
- Les constructions destinées au commerce à condition :
  - qu'elles s'implantent en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages,
  - qu'elles réservent un accès indépendant à ces logements ou bureaux.
- Les constructions destinées à l'artisanat à condition :
  - qu'elles n'entraînent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage. A ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction, d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée. Notamment à ce titre :
    - Les nuisances sonores nécessitent une isolation des constructions ;
    - Les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;
    - Les émissions de poussière et de fumées doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté.
- Les constructions destinées aux bureaux à condition :
  - qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le cadre bâti.
  - qu'elles n'entraînent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage.
- Les extensions des constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles n'excèdent pas 25% de la surface de plancher de la construction existante.
- Les constructions soumises à déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées pour l'environnement, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Dans les espaces paysagers protégés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme, aux abords de la Sallemouille, sont uniquement autorisées, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :
  - les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
  - les travaux de clôture, de gestion des berges ;
  - d'aménagement des constructions existantes.

### ARTICLE AU 3

#### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

##### 3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

On distingue :

- l'accès direct sur une voie publique ou privée.
- Le passage sur fonds voisin est considéré comme un accès dès lors qu'il dessert une construction sur l'arrière.

Dans le cas d'une construction réalisée en double front, la largeur de l'accès est de 3 mètres.

Dans le cas de deux constructions et plus réalisées en double front, la largeur de l'accès est de 5 mètres pour permettre le croisement des véhicules.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En outre, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès des véhicules doivent être localisés de façon à ne pas compromettre les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

##### 3.2 - Voirie

*Définition* : la voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées au regard des opérations qu'elles desservent et avoir une emprise minimale de 8 mètres avec 5 mètres au moins de chaussée pour les voies à double sens et une emprise minimale de 5 mètres avec 3 mètres de chaussée pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées au regard des opérations qu'elles desservent.

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.
- Permettre la desserte pour les véhicules de collecte d'ordures.

Toute voie nouvelle doit être aménagée de manière à assurer la sécurité des piétons et des cyclistes notamment en matérialisant leur passage.

Toute voie nouvelle doit être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante et en évitant la création d'impasse.

Toute nouvelle voie en impasse doit comporter une aire de retournement présentant des dimensions de giration suffisantes pour le passage des véhicules de secours et de collecte d'ordures..

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation annexes qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie ou à la gestion de l'eau tels que transformateurs ne sont pas assujettis à cette règle.

Les nouvelles voies en impasse doivent comporter une aire de retournement.

## **ARTICLE AU 4**

### **LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

#### *4.1 - Alimentation en eau potable*

Toute construction, aménagement, installation ou extension qui implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, en limite du domaine public par branchement à un réseau public de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

#### *4.2 - Assainissement*

Le traitement des eaux usées doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

Le réseau d'assainissement collectif étant de type séparatif, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies dans la propriété et raccordées au réseau public séparément.

##### a) Eaux usées

Toute construction, installation ou extension doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif ou si l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible pour des raisons techniques, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que le système d'assainissement non collectif soit réalisé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur.

#### b) Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des raisons alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées, réservoirs, fossés drainants...).

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « rejet zéro ») sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux. Dans ce cas, une gestion à la parcelle devra être réalisée, avec pour objectif la réduction du ruissellement le plus en amont possible.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

#### 4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.

### **ARTICLE AU 5**

#### **LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

### **ARTICLE AU 6**

#### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implantent soit :

- à l'alignement
- en retrait avec un minimum de 5 mètres.

\* Dans toute la zone :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie.

**ARTICLE AU 7****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES***7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites aboutissant à l'espace de desserte*

- si la largeur de façade du terrain est inférieure ou égale à 15 mètres, la construction s'implante sur une ou sur les deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte ;

- si la largeur de la façade du terrain est supérieure à 15 mètres, la construction s'implante sur une des limites ou en retrait des limites aboutissant à l'espace de desserte.

Les annexes d'une construction légalement édifiée, d'une hauteur intérieure à 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantées en limite séparative.

*7-2. Implantation des constructions par rapport aux autres limites*

Les constructions s'implantent en retrait des autres limites.

Toutefois, une implantation en fond de parcelle est autorisée :

- lorsqu'il s'agit d'une construction annexe légalement édifiée dont la hauteur totale est inférieure à 3,50 mètres ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements liés à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie.

Les marges de recul d'une piscine de plein air est de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle.

*7.3 Calcul des retraits*

La marge de recul est au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ( $L = H/2$ ) avec un minimum de :

- 5 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures, la distance étant calculé au droit de l'ouverture,
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès, la distance étant calculé en tout point du bâtiment

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation et de l'extension d'une construction existante légalement édifiée (y compris bâtiment annexe) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie.

**ARTICLE AU 8****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée et doit respecter les distances minimales suivantes comptées, horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès ;
- la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture.

Pour les bâtiments annexes, une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre le bâtiment principal et l'annexe projetée si la façade des bâtiments comporte une ouverture.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante (y compris les bâtiments annexes) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

Par ailleurs, lorsque la construction est située sur une unité foncière accueillant déjà un équipement public, il n'est pas imposé de distance minimum pour le retrait des constructions.

**ARTICLE AU 9****L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie foncière.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- les constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics ;
- l'aménagement d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. dépassant l'emprise au sol autorisée, sans augmentation de la dite emprise.

**ARTICLE AU 10****LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres au faîtage ;
- 9 mètres à l'égout du toit ;
- 9.5 mètres pour les toitures terrasses.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 mètres au faîtage.

Une hauteur à l'égout du toit à 9,5 mètres et au faîtage de 13,5 mètres est autorisée dans le cas où les constructions légalement édifiées accueillent des activités en rez-de-chaussée.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent ni aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ni aux constructions existantes dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone.

**ARTICLE AU 11****L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

*11.1 - Façades*

Il sera pris en compte, non seulement les teintes naturelles du site, mais aussi les teintes du voisinage construit.

L'usage de matériaux type tôle est interdit.

Les matériaux réfléchissants ou brillants sont interdits.

*11.2 – Toitures*

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- des pentes comprises entre 35° et 45°;
- une saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres ;
- une couverture soit en tuiles plates soit en zinc ou tout autre matériau ayant le même aspect. Les matériaux de type tôle, bardeau d'asphalte, ou béton sont interdits ;
- les toitures-terrasses sont autorisées à condition que leurs aspects soient particulièrement étudiés. Une attention particulière doit être apportée à l'intégration paysagère des équipements techniques et à la mise en œuvre des dispositifs d'économie d'énergie ou d'énergies renouvelables (panneaux solaires, dispositifs photovoltaïques ou dispositifs de récupération d'eau...).

Les toitures des constructions annexes doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- des pentes comprises entre 20° et 45° ;
- une couverture en bardeau bitumé (shingle) est admise pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales.

En cas d'extension, la toiture de l'extension doit s'harmoniser avec celle de la construction initiale.

Une pente de toiture plus faible est autorisée pour les vérandas à condition qu'elles soient réalisées en harmonie avec le bâtiment principal. Les couvertures en verre sont autorisées pour les vérandas.

Les débords de toiture en pignon sont interdits. L'emploi d'autres matériaux de couverture est autorisé pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes dès lors qu'il s'agit des mêmes matériaux de toiture.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres situées dans le plan de la toiture ou de lucarnes. La largeur des lucarnes ne doit pas dépasser 1,30 mètre.

Les châssis oscillo-basculants sont acceptés dans la mesure où ils sont parfaitement intégrés au plan de la toiture, non placés en sur épaisseur et qu'ils sont composés avec le reste de la façade.

Des formes de toiture différentes, présentant des pentes plus faibles sont admises pour les équipements publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique.

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

### 11.3 - Clôtures

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect, des hauteurs et des matériaux des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles.

Les clôtures doivent être perméables, pour permettre le passage de la petite faune, afin de ne pas perturber les écoulements et de ne pas créer d' « effet entonnoir ».

Les clôtures doivent être constituées de matériaux à claire-voie, d'une barrière en bois ou d'une grille ou un grillage, doublée ou non d'une haie vives végétalisée d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée.

Les murs pleins sont interdits, quelle que soit leur hauteur.

\* *Clôtures en bordure des voies et emprises publiques :*

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres le long des voies et emprises publiques.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 3,20 mètres pour les fonds de parcelles donnant sur la N104.

\* *Clôtures en limites séparatives :*

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, cette limitation de hauteur s'applique également aux végétaux plantés en accompagnement ou en doublement de la clôture.

La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel

L'emploi d'éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées est interdit.

**ARTICLE AU 12****LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT***12.1- Principes*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins existants et aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Lors de toute création de logements à l'intérieur de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la ou des destination(s) existante(s) et aux besoins supplémentaires.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25 m<sup>2</sup>.

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes :

- longueur minimale : 5 mètres
- largeur minimale : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite

Il est possible d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les surfaces imperméabilisées.

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct, situé dans un rayon de 300 mètres ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

*12.2- Normes de stationnement*

Pour les constructions à destination d'équipements collectifs d'intérêt général : le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur style de fréquentation.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Les équipements liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie ou à la gestion de l'eau ne sont pas assujettis à cette règle.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- Deux places de stationnement par logement < 80m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- Trois places de stationnement par logement > 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aide par l'Etat, il n'est imposé qu'une place de stationnement par logement quelle que soit la surface de celui-ci.

Pour les constructions à usage d'habitation de type résidence pour personnes âgées, foyer de jeunes travailleurs, hôtel social, il est exigé une place de stationnement pour 2 logements.

Pour les constructions à destination d'artisanat et de bureaux :

- une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction entamée ;
- un stationnement pour les cycles non motorisés doit être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitat. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

Pour les constructions à destination de commerce de détail et de service :

Pour les constructions à destination d'hôtellerie et/ou de restauration :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres ;
- 1 place par 10m<sup>2</sup> de restaurant (calculé sur la salle de service) ;
- un espace réservé et aménagé pour le stationnement des cycles, à raison de 1 place pour 2 chambres.

Pour les constructions à destination d'équipements collectifs d'intérêt général : le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur style de fréquentation.

Pour les constructions à destination de commerce de détail et de service :

- Un stationnement pour les cycles non motorisés doit être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitat. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

Les équipements liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie ou à la gestion de l'eau ne sont pas assujettis à cette règle.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### 12.3 Dispositions particulières

Les équipements liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie ou à la gestion de l'eau tels que transformateurs ne sont pas assujettis à cette règle.

## ARTICLE AU 13

### LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

30% de la superficie foncière doit être en pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction et d'aires de stationnement doivent être plantées.

Il est conseillé de se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant la liste des essences locales et des conseils de plantation.

## ARTICLE AU 14

### LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

---

**ARTICLE AU 15**  
**PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est fortement recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...)
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les dispositions ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

---

**ARTICLE AU 16**  
**INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

---

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## **PARTIE 4**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## **ARTICLE N 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles listées à l'article N2 ainsi que :

- les décharges et dépôts à l'air libre ;
- les dépôts de véhicules ;
- les campings, caravanings et dépôts de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, des milieux humides (bassins, mares, étangs) repéré sur le document graphique du règlement au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme :

- toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- imperméabilisation des sols,
- travaux de drainage,
- l'entreposage de matériel,
- les usages pouvant dégrader les milieux.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la route nationale 104, les constructions et installations sont interdites au titre de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme.

Toute construction est interdite dans les espaces boisés classés et les lisières indiquées aux documents graphiques du règlement.

## **ARTICLE N 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article N 1, sont admis :

- les constructions, travaux et ouvrages nécessaires à l'exploitation forestière Les constructions, ouvrages ou travaux à condition d'être liés aux différents réseaux, à la voirie ou à la distribution d'énergie (ex : transformateurs).
- Les travaux d'aménagement des constructions existantes légalement édifiées dès lors que leur destination reste inchangée ou correspond à une destination autorisée.
- Les reconstructions à l'identique de toute construction légalement édifiée, non conforme aux règles du PLU en vigueur, détruit par un sinistre à condition :
  - que la construction initiale ait été édifiée régulièrement,
  - que la reconstruction soit réalisée dans un délai de 2 ans à compter de la survenance du sinistre.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisées.
- Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont uniquement autorisées, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :
  - les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
  - les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
  - les travaux de clôture, de gestion des berges

**ARTICLE N 3****LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité.

**3.1 - Accès**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En outre, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Le choix de leur localisation doit garantir un accès aisé au terrain afin de limiter les manœuvres sur la voie publique.

**3.2 - Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions.

Toute nouvelle voie en impasse doit comporter une aire de retournement.

**ARTICLE N 4****LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS****4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction, aménagement, installation ou extension qui implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, en limite du domaine public par branchement à un réseau public de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

**4.2 - Assainissement**

Le traitement des eaux usées doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

Le réseau d'assainissement collectif étant de type séparatif, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies dans la propriété et raccordées au réseau public séparément.

Le raccordement au réseau collectif doit respecter la réglementation en vigueur.

**a) Eaux usées**

Toute construction, installation ou extension doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif ou si l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible pour des raisons techniques, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que le système d'assainissement non collectif soit réalisé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

#### b) Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « rejet zéro ») sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux.

#### 4.3- Déchets

Les constructions neuves doivent avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

### **ARTICLE N 5**

#### **LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non règlementé.

### **ARTICLE N 6**

#### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'emprise publique ou de l'alignement avec un minimum de 10 mètres.

Toutefois, des implantations en retrait autres que celles définies ci-dessus peuvent être admises ou imposées pour la réalisation des équipements liés aux différents réseaux dès lors qu'ils sont intégrés au site environnant.

### **ARTICLE N 7**

#### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'ensemble des limites séparatives.

La marge de recul est de 8 mètres minimum.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

### **ARTICLE N 8**

#### **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée. Deux constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 8 mètres.

Toutefois, ce retrait minimum n'est pas applicable dans le cas de travaux d'aménagement ou d'extension sur une construction existante légalement édifiée qui ne respecte pas ce retrait.

Ce retrait n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N 9**

### **L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 5 % de la superficie de l'unité foncière.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- les constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics ;
- l'aménagement d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. dépassant l'emprise au sol autorisée, sans augmentation de la dite emprise.

## **ARTICLE N 10**

### **LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est fixée à 6 mètres au faîtage.

Les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public ou d'intérêt collectif, à la distribution d'énergie ou à la gestion de l'eau tels que transformateurs ne sont pas assujettis à cette règle.

Pour les constructions dont la hauteur ne respecte les règles précitées, à la date d'approbation du PLU, seuls les travaux d'aménagement des constructions sont autorisés.

## **ARTICLE N 11**

### **L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que la réalisation de bâtiments annexes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en tenant compte des caractéristiques du contexte naturel, sans toutefois exclure l'innovation architecturale.

- La volumétrie

Pour les constructions nouvelles, le gabarit de leurs volumes doit respecter l'équilibre du paysage. Pour les extensions du bâti existant une préservation de l'harmonie des proportions de la construction initiale doit être respectée.

En outre, les constructions doivent présenter une simplicité de volumes.

- Les couleurs

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

- Les types de matériaux

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

- Les clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage.

Seules les clôtures constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisées.

Les clôtures doivent être perméables, notamment dans leur partie basse, afin de permettre le passage de la petite faune.

Le long de la Sallemouille, les clôtures doivent être perméables, pour permettre le passage de la petite faune, afin de ne pas perturber les écoulements et de ne pas créer d' « effet entonnoir ».

**ARTICLE N 12****LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même de cette construction.

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de maximum 25 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE N 13****LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Les espaces libres de constructions et de circulation doivent représenter au moins 80% de la superficie de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions existantes légalement édifiées qui, à la date d'approbation du PLU, ne respectent pas la règle ci-dessus.
- Aux installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

Tous les aménagements légers de surface sont accompagnés obligatoirement d'un traitement paysager.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations, les dépôts et travaux divers autorisés dans la zone.

**ARTICLE N 14****LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non règlementé.

---

**ARTICLE N 15**  
**PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est fortement recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...)
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

---

**ARTICLE N 16**  
**INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

---

Non réglementé.

## **PARTIE 5**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

◆ Dans le secteur A :

Toute construction à l'exception celles indiquées dans l'article A2 ainsi que :

- les installations et travaux divers,
- les aires de jeux et de sports,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les terrains de camping, caravanning, parcs résidentiels de loisir,
- les caravanes isolées,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les dépôts de toute nature,
- les décharges de véhicules.

◆ Dans le secteurAa :

- les installations et travaux divers,
- les aires de jeux et de sports,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les terrains de camping, caravanning, parcs résidentiels de loisir,
- les caravanes isolées,
- les dépôts de toute nature,
- les décharges de véhicules.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, des milieux humides (bassins, mares, étangs) repéré sur le document graphique du règlement au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme :

- toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- imperméabilisation des sols,
- travaux de drainage,
- l'entreposage de matériel,
- les usages pouvant dégrader les milieux.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la route nationale 104, les constructions et installations sont interdites au titre de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme.

Toute construction est interdite dans les espaces boisés classés et les lisières indiquées aux documents graphiques du règlement.

**ARTICLE A 2****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les constructions nécessaires aux activités agricoles, de former un ensemble compact et cohérent et d'une intégration paysagère et technique respectueuse de leur environnement.;
  - L'aménagement et la transformation des constructions et installations existantes, nécessaires aux activités des exploitations agricoles et à l'exploitation forestière ;
  - Les ouvrages et installations liés aux voies et infrastructures ;
  - Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
  - Les exhaussements et affouillements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés ;
  - Les reconstructions à l'identique de tout bâtiment régulièrement édifié non conforme aux règles du PLU en vigueur, détruit par un sinistre à condition :
    - que la construction initiale ait été édifiée régulièrement,
    - que la reconstruction soit réalisée dans un délai de 2 ans à compter de la survenance du sinistre.
  - Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont uniquement autorisées, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :
    - les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
    - les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
    - les travaux de clôture, de gestion des berges.
- ◆ Dans le secteur Aa :
- les aires d'accueil des gens du voyage à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

**ARTICLE A 3****LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité.

**3.1 - Accès**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le choix de leur localisation doit garantir un accès aisé au terrain afin de limiter les manœuvres sur la voie publique.

Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En outre, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Toute nouvelle voie en impasse doit comporter une aire de retournement.

### 3.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions. Les voies en impasse desservant plus de deux constructions doivent être conçues de manière à permettre aux véhicules, y compris aux véhicules de secours d'incendie ou de ramassage d'ordures ménagères, d'effectuer un demi-tour.

## ARTICLE A 4

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

#### 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction, aménagement, installation ou extension qui implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, en limite du domaine public par branchement à un réseau public de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

#### 4.2 - Assainissement

Le traitement des eaux usées doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets de construction sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

Leur raccordement au réseau collectif doit respecter la réglementation en vigueur.

##### a) Eaux usées

En l'absence de réseau collectif ou si l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible pour des raisons techniques, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que le système d'assainissement non collectif soit réalisé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur.

##### b) Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « rejet zéro ») sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux.

## ARTICLE A 5

### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

**ARTICLE A 6****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'emprise publique ou de l'alignement avec un minimum de 10 mètres.

Les extensions des constructions se feront dans le prolongement de la construction existante sans dépasser la marge de recul de l'alignement.

Toutefois, des implantations en retrait autres que celles définies ci-dessus peuvent être admises ou imposées pour la réalisation des équipements liés aux différents réseaux dès lors qu'ils sont intégrés au site environnant.

**ARTICLE A 7****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives à une distance minimale de 8 mètres.

**ARTICLE A 8****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée. Deux constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 8 mètres.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants lorsqu'il s'agit d'équipements liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que transformateurs.

**ARTICLE A 9****L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

- ◆ Dans le secteur A :

Non réglementé.

- ◆ Dans le secteur Aa :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5 % de la superficie de l'unité foncière

## ARTICLE A 10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### ◆ Dans le secteur A :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres au faîtage.

La hauteur des bâtiments à usage agricole ne peut excéder 10 m, au point le plus haut du bâtiment.

Pour les constructions existantes légalement édifiées ayant une hauteur plus élevée que celle définie ci-dessus sont admis les travaux d'aménagement dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter l'écart à la règle.

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, du sol existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent ni aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### ◆ Dans le secteur Aa :

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 3 mètres au faîtage, et 3 mètres au point haut haut de l'acrotère pour les toitures terrasse.

## ARTICLE A 11 L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que la réalisation de bâtiments annexes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 11.1 - Façades

Les constructions principales, leurs annexes et clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une sobriété et une homogénéité d'aspect et de matériaux. Les couleurs vives sont interdites. Les murs aveugles et pignons doivent être réalisés avec les mêmes matériaux et recevoir un traitement architectural en harmonie avec celui de la façade.

Toute architecture étrangère à la région est proscrite. Tout pastiche, toute imitation de matériaux telle que le placage ou le collage de faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sont interdits.

### 11.2 – Clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage.

Seules les clôtures constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisées.

Les clôtures doivent être perméables, notamment dans leur partie basse, afin de permettre le passage de la petite faune.

Le long de la Sallemouille, les clôtures doivent être perméables, pour permettre le passage de la petite faune, afin de ne pas perturber les écoulements et de ne pas créer d'« effet entonnoir ».

**ARTICLE A 12****LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des cycles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE A 13****LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants, doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essence et de qualité équivalentes.

Les aires de stationnement en surface doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations masquant le stationnement.

**ARTICLE A 14****LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE A 15****PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est fortement recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...)
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE A 16****INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

Non réglementé.

## **PARTIE 6**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES A PRESERVER**

## ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI A PROTEGER

Les éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sont :

N°	SITE CONCERNE	LOCALISATION	Références cadastrales
1	Eglise Saint-Merry	Angle des rues Saint-Merry et Paul Bert	AB 44
2	Château de la Châtaigneraie	101-103 rue de la Division Leclerc	AA 201
3	Tombes seigneuriales	Rue des Petits Près	AB 440
4	Relais de la poste	20 rue de la division Leclerc	AB 133
5	Pont de la rue de l'Arpajonais	Intersection chemin de la Corne des Murs et rue de l'Arpajonais	-
6	Pont sur la Sallemouille	Rue de la division Leclerc	-
7	Puit	parc de la Source	AA 173
8	Lavoir de la Pèlerine	139 bis rue de la division Leclerc	AA 218 et AA 219
9	Source/Glacière	Domaine de Bellejame	A 258
10	Moulin de l'étang	Le Bas de l'Etang	B 4988
11	Mur de clôture	Le Village et l'Ecluse	A 1617 et AP 1
12	Mur clôture	1 bis rue Paul Bert	AB 36
13	Maison de maraicher	8 rue fromagère	AB 204
14	Maison de maraicher	12 rue fromagère	AB 207
15	Maison de maraicher	22 rue Saint-Merry	AB 523
16	Maison de maraicher	8 rue Montvinet	AA 14
17	Maison de maraicher	17 rue du Montvinet	AC 55
18	Maison de maraicher	5 rue fromagère	AB 521
19	Ferme	70 rue de la division Leclerc	AA 158
20	Lucarne à guitare	6 rue fromagère	AB 203
21	Habitation et boutique	31 rue de la division Leclerc	AB 200
22	Relais de la poste	30 rue de la division Leclerc	AB 133
23	Borne	Chemin de la Roue	-
24	Pavillon Sainte-Marie	5 rue de la division Leclerc	AB 546
25	Maison de notable	7 rue Saint-Merry	AB 302
26	Autodrome	L'autodrome	AM 86
27	Hôtel de ville	Le village	AA 187
28	Château d'eau	-	-
29	Maison de maraicher	12 rue Montvinet	AA 16

## ELEMENTS DU PATRIMOINE PAYSAGER A PROTEGER

Les éléments de paysage repérés aux documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont :

N°	SITE CONCERNE	LOCALISATION
1	Jardin et Arbres	Parcelles AB 406, AB 387 P, AB 385, AB 404, AB 396 P, AB 360, AB 386 P, AB 380 P, AB 374 P, AB 410 P, AB 402, AB 408, AB 409 P, AB 357 P, AB 403 P, AB 376 P, AB 384 P, AB 407, AB 405, AB 411 P, AB 381 P, AB 395 P.
2	Arbres	Parcelles AB 174, 491 et 492
3	Jardins et arbres	Parcelles AA 224, AA 213, AA 214, AA 229, AA 407, AA 388, AA 226, AA 402, AA 215, AA 218, AA 211 et AA 210.
4	Zones humides identifiées selon les critères de l'arrêté du 24 Juin 2008	Parcelles A2 296 à 304, 946 et 947, 291 à 293, 285 et 289, 25, 1576, 1578, 1580, 1582, 1584, 1586, 1588, 1590, 1592, 1594, 1596, 1598, 1600, 1602, 1604, 1606, 1610, 1608, 1612, 1614

**PARTIE 7**

**LES EMPLACEMENTS RESERVES**

## EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés repérés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme sont :

N°	Localisation	Destination	Références cadastrales	Superficie	Bénéficiaires
ER1	RN 20	Aménagement des abords de la RN 20	AH n°1p et 2p, 19p, 22p, 23p, 25p à 27p, 35p à 40p, 52p à 56p, 70p à 76p, 172p à 176p, AE n°1p et 2p, 20p, 29p, 30p, 33P, 34p, 36p, 40p à 42p, 50p, 57p, 58p, AE n° 62p à 64p, 72p, 74p, 78p, 80p à 83p, 85p, 86p, 133p et 134p,	3363 m <sup>2</sup>	Commune de Linas
ER1bis	RN 20	Aménagement des abords de la RN 20	AN n°300p, AL n°203p à 213p, 241p à 245P, 249p à 252p, 264p à 272p, 1133p et 1134p, 1217p Al n° 322p, 350p à 354p, 359p à 362p, 364p et 365p, 368p, 369p, 371p à 373p, 380p, 391p à 398p, 401p à 409p, 480p à 483p	4 270 m <sup>2</sup>	Commune de Linas
ER2	Centre-ville	Restauration du parc, site naturel classé	AB n°601 et 603	8024 m <sup>2</sup>	Commune de Linas
ER3	Rue de Guillerville et chemin du Moulin de Guillerville	Elargissement de la voie	AP n° 147p, 148p, 149p, 150p, 151p, 176p	5040 m <sup>2</sup>	Commune de Linas
ER4	Sallemouille	Coulée verte le long de la rivière	AP n°1750p, 1744p, 296p à 304p, 947p, 291p, 285p, 286p, 202p, 151p, 210p, 192p, 212p, 194p, 157p AA n°174p à 176p, 79p, 565p, 564p, 1p, 2p, 9p, 11p, 12p, 61p à 64p, AD n° 37p, 38p, 382p, 24p à 35p, 17p, 246p, 1p à 10p, 1144p, 1145p, 1219p, 1221p à 1223p, 1225p à 1235p, 1239p à 1241p, 3324p	9 185 m <sup>2</sup>	Commune de Linas
ER5	Parc de la Source	Création d'un parking relais	AA n° 176, 177p	1 410 m <sup>2</sup>	Commune de Linas
ER6	Chemin de la Roue	Elargissement de voirie	AO n° 56, 64p	572 m <sup>2</sup>	Commune de Linas
ER7	Chemin royal	Création d'une desserte piétonne	AE n°17p, n°18p, n°20p	214 m <sup>2</sup>	Commune de Linas
ER8	Avenue Boillot	Liaison viaire chemin des vallées avenue Boillot	AN n°10p et 150p	171 m <sup>2</sup>	Commune de Linas
ER9	Rû de Guillerville	Ouvrage de dépollution extensif des eaux pluviales	AP n°318 et 1723	8 808 m <sup>2</sup>	Syndicat de l'Orge
ER10	Chemin de la Roue	Bassin d'eau pluviale	AO n°65	676m <sup>2</sup>	Commune de Linas

ER11	Gouttière-Boillot	Liaison	AM n°93	876 m <sup>2</sup>	Commune de Linas
ER12	COSOM	Liaison	AD n°173p, 693p et 702	796,7 m <sup>2</sup>	Commune de Linas
ER13	Saint Merry	Liaison douce	AB n°309p, 310p, 311p, 312p, 313,	157 m <sup>2</sup>	Commune de Linas
ER14	Vieux Pavé de Bruyères	Bassin d'eaux pluviales	AI n°452p, 453p, 561p	303 m <sup>2</sup>	Commune de Linas
ER15	Sentier des Barbettes	Sente	AN n°293p, 271p à 278p, 280p, 281p et 298p à 301p	346 m <sup>2</sup>	Commune de Linas
ER16	Impasse des Amaryllis	Elargissement de l'impasse	AP n°1p à 9p, 12 à 14, AO n°41p, 42p, 44p, 48, 110p, 112p, 118p, 119, 122p, 57p, 119, 121, 123	2 617 m <sup>2</sup>	Commune de Linas
ER17	Abords de la RN20	Opération d'habitat min. 100% social et Parking relais	AP n°194 et 213	15 383 m <sup>2</sup>	Commune de Linas
ER18	Chemin de la Grâce de Dieu	Stationnement public	AI n°466	1 014 m <sup>2</sup>	Commune de Linas
ER19	Echangeur N20 et N 104	Création d'un arrêt TCSP	Emprise RN20	1 094 m <sup>2</sup>	Commune de Linas
ER20	Echangeur N20 et N 104	Création d'un arrêt TCSP	Emprise RN20	542 m <sup>2</sup>	Commune de Linas
ER21	Echangeur N20 et N 104	Création d'un parking relais	Emprise francilienne	33 526 m <sup>2</sup>	Commune de Linas
ER22	Echangeur N20 et N 104	Création d'un parking relais	Emprise francilienne	6 662m <sup>2</sup>	Commune de Linas
ER23	COSOM	Extension	AD n°173p	865 m <sup>2</sup>	Commune de Linas
ER24	Rue Saint Vincent	Elargissement de la sente piétonne	AB n°1p, AB2p	54 m <sup>2</sup>	Commune de Linas
ER25	Avenue Boillot	Opération d'habitation, aménagement routier et paysager	AN n°181	454 m <sup>2</sup>	Commune de Linas



**ANNEXE**

## ANNEXE – DEFINITIONS

Les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement du PLU et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent. Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

### A

#### ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie (voir ce mot) publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

#### ALIGNEMENT

Limite entre une propriété et une voirie publique ou privée.

#### ANNEXES

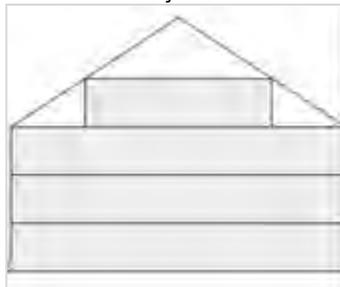
Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment non contiguë à celui-ci sur un même terrain dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente.

Sont considérés comme annexes :

- les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 3,5 mètres au faîtage
- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, appentis, piscines, vérandas etc...)

#### ATTIQUE

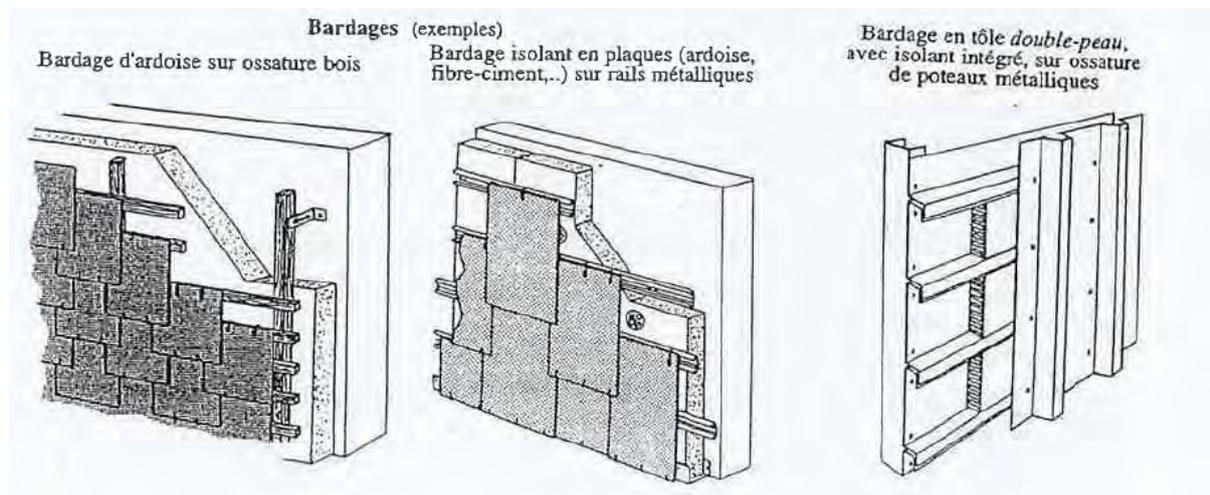
Petit étage supplémentaire servant d'amortissement à une façade.



## B

### BARDAGE

Revêtement d'un mur réalisé en matériaux de charpente (bois) ou de couverture (tuiles, ardoises). Pour les bâtiments agricoles, le bardage peut être réalisé en tôle d'acier laqué ou en aluminium



### BAIE

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher en étage ;
- une porte non vitrée.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ne sont pas assimilées à des baies.

## C

### CONSTRUCTION ISOLEE

Une construction est dite isolée lorsqu'elle est isolée de la construction principale.

## D

### DESSERTE D'UN TERRAIN

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

### DEPOTS ET DECHARGE

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc..., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par l'article R.421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La demande d'autorisation doit être adressée au Maire, conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 25 avril 1963.

L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la Mairie du lieu intéressé.

# E

## **EGOUT DU TOIT**

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

## **EMPLACEMENT RESERVE**

L'inscription d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un projet d'intérêt général, rend inconstructible le terrain ou la partie de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue. En contrepartie, le propriétaire peut mettre en demeure la collectivité d'acquiescer son terrain. Ces dispositions concernent des aménagements de voirie et pistes cyclables mais également des réserves foncières pour des équipements publics et des espaces verts.

## **EMPRISE AU SOL**

Surface au sol occupée par un bâtiment. L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction et la surface de la parcelle. Les éléments de modénature et de saillies suivants : balcons, oriels, débords de toits, ainsi que les sous-sols des constructions ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

## **ESPACES BOISES CLASSES**

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations qui, au-delà de leur intérêt esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

## **ESPACES LIBRES**

Les espaces libres sont entendus comme étant la totalité des espaces autres que ceux délimités au sol par l'emprise des bâtiments à l'intérieur d'une unité foncière.

Sont inclus notamment les espaces plantés ou non, les aires de stationnement, ainsi que les voies de circulation et cheminements de toute nature.

## **ESPACE PLEINE TERRE**

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'ever-green », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

## **ESPACES VERTS**

Espaces végétalisés, ce qui exclut les surfaces imperméabilisées (voir ce mot) telles que les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que ce soit, etc.,

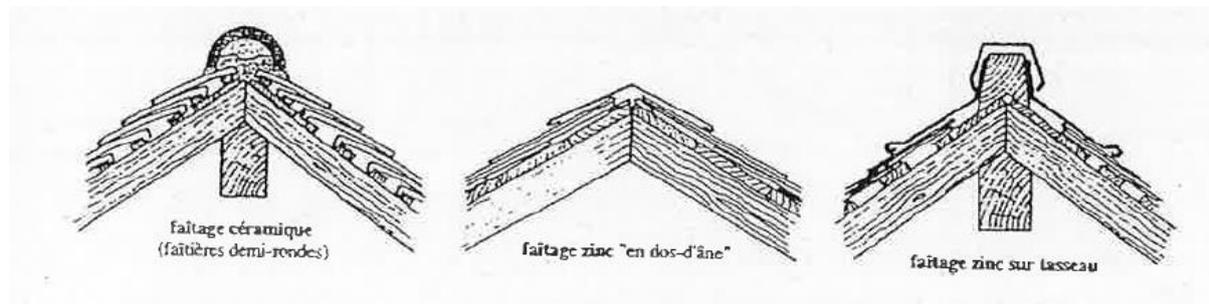
## **EXTENSION DE CONSTRUCTION**

Augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante dans la limite de 25% de la construction existante.

## F

**FAITAGE**

Éléments composant la partie supérieure de la toiture.

**FAÇADE**

Il s'agit d'une face extérieure d'une construction.

**FENÊTRE OU CHASSIS DE TOIT**

Ouverture inscrite dans la pente de la toiture.

## H

**HABITATION LÈGÈRE ET DE LOISIRS**

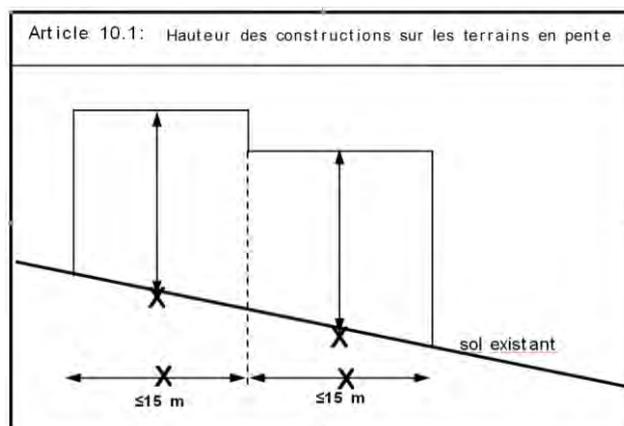
Construction à usage d'habitation démontable ou transportable, destiné à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

**HAUTEUR**

La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 10% de la superficie du dernier niveau de la construction.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues).

Lorsque le terrain est en pente, les côtes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment.



**HQE**

Voir cahier de recommandations environnementales

---

**L****LIMITE SEPARATIVE**

Le terme de limite séparative désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants.

Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport au domaine public (alignement), ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

**LIMITE SEPARATIVE LATÉRALE**

Limite entre deux terrains, qui viennent rejoindre la voie.

**LIMITE DE FOND DE PARCELLE**

Limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales.

**LUCARNE**

Ensemble particulier d'une toiture dont certains éléments permettent de réaliser une ouverture.

---

**M****MARGE DE REcul**

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement( actuel, ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

---

**P****PROPRIÉTÉ**

Une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'*unité foncière* (voir ce mot).

**PIGNON**

Un pignon est une façade qui présente une partie de mur élevée entre les rampants de la toiture jusqu'au faîtage.

**PIÈCE**

L'implantation des constructions, quel que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail ;
- des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage ...

---

## R

**RETRAIT**

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Lorsque la largeur minimum du retrait est fonction de la hauteur des constructions pour le calcul de cette largeur minimum, les hauteurs à prendre en compte sont celles du bâtiment ou du corps de bâtiment correspondant à la façade ou au pignon pris en considération.

---

## S

**SAILLIE**

Élément, corps d'ouvrage, qui dépasse d'un plan de référence ou du nu d'une façade (les balcons, corniches, pilastres, etc...)

**SOL NATUREL**

Le sol naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

**SURFACE DE PLANCHER**

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau d'une construction, calculée à partir du nu extérieur des murs au niveau supérieur des planchers finis. Elle comprend les combles et sous-sols, aménageables ou non pour l'habitation ou d'autres activités, ainsi que les balcons, les loggias et les toitures-terrasses (sauf terrasses extérieures de plain-pied) Pour le calcul exact, il faudra se reporter au Code de l'Urbanisme.



## ANNEXE – LISTE DES ESSENCES LOCALES CONSEILLEES

Pour favoriser la biodiversité et assurer une végétation tout au long de l'année, une haie vive ou une bande boisée doivent associer des :

- **Végétaux caducs** (perdent leurs feuilles l'hiver), par exemple Bourdaine (*Frangula alnus*) Erable champêtre, *Acer campestre*, Saule marsault, *Salix caprea*.
- **Végétaux persistants ou assimilés** (gardent leurs feuilles l'hiver), par exemple Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*), Troène (*Ligustrum vulgare*) Houx (*Ilex aquifolium*).

Ils peuvent aussi intégrer des **végétaux marcescents** (le feuillage se flétrit sans se détacher) : Charme commun (*Carpinus betulus*) Hêtre (*Fagus sylvatica*).

### ESSENCES POUR UNE HAIE VIVE :

#### Végétaux de moins de 2 m

- . Ajonc d'Europe, *Ulex europaeus*
- . Bourdaine, *Frangula alnus*
- . Cassis, *Ribes nigrum*
- . Cornouiller sanguin, *Cornus sanguinea*
- . Eglantier rouge, *Rosa rubiginosa*
- . Fusain d'Europe, *Evonymus europaeus*
- . Genêt à balais, *Cytisus scoparius*
- . Groseillier à fleurs, *Ribes sanguineum*
- . Rosier arbuste, *Rosa rugosa*
- . Symphorine, *Symphoricarpos rivularis*
- . Viorne lantane, *Viburnum lantana*
- . Viorne Obier, *Viburnum opulus*

#### Végétaux de plus de 2 m

- . Alisier torminal, *Sorbus torminalis*
- . Bouleau pubescent, *Betula pubescens*
- . Bouleau verruqueux, *Betula pendula*
- . Charme, *Carpinus betulus*
- . Cerisier de Sainte Lucie, *Prunus mahaleb*
- . Cormier, *Sorbus domestica*
- . Cytise, *Laburnum anagyroides*
- . Erable champêtre, *Acer campestre*
- . Houx, *Ilex aquifolium*
- . Noisetier, *Corylus avellana*
- . Poirier sauvage, *Pyrus pyraster*
- . Pommier sauvage, *Malus sylvestris*
- . Robinier, *Robinia pseudoacacia*
- . Saule marsault, *Salix caprea*
- . Sorbier des oiseleurs, *Sorbus aucuparia*
- . Tremble, *Populus tremula*

### ESSENCES POUR UN RIDEAU OU UNE BANDE BOISEE

#### Strate arbustive

- . Ajonc d'Europe, *Ulex europaeus*
- . Bourdaine, *Frangula alnus*
- . Cornouiller sanguin, *Cornus sanguinea*
- . Cytise, *Laburnum anagyroides*
- . Eglantier commun, *Rosa canina*
- . Fusain d'Europe, *Evonymus europaeus*
- . Genêt à balais, *Cytisus scoparius*
- . Néflier, *Mespilus germanica*
- . Nerprun purgatif, *Rhamnus catharticus*
- . Noisetier, *Corylus avellana*
- . Prunellier, *Prunus spinosa*
- . Saule marsault, *Salix caprea*
- . Troène, *Ligustrum vulgare*

#### Strate arborée

- . Alisier torminal, *Sorbus torminalis*
- . Bouleau verruqueux, *Betula pendula*
- . Cerisier de Sainte Lucie, *Prunus mahaleb*
- . Charme, *Carpinus betulus*
- . Chêne pédonculé, *Quercus robur*
- . Chêne sessile, *Quercus petrae*
- . Cormier, *Sorbus domestica*
- . Erable champêtre, *Acer campestre*
- . Erable sycomore, *Acer pseudoplatanus*
- . Hêtre, *Fagus sylvatica*
- . Houx, *Ilex aquifolium*
- . Merisier, *Prunus avium*
- . Pommier sauvage, *Malus sylvestris*
- . Peuplier blanc, *Populus alba*
- . Robinier, *Robinia pseudoacacia*
- . Sorbier des oiseleurs, *Sorbus aucuparia*
- . Tremble, *Populus tremula*

## CONSEILS DE PLANTATION

1. Travailler le sol en profondeur mais sans le retourner, pour l'aérer, l'ameublir et permettre la pénétration des racines ;
2. Enrichir le sol avec du fumier ou un engrais organique (éviter les engrais chimiques) ;
3. Acheter des « jeunes plants » de 2 ans plutôt que de forts sujets. Un jeune plant assure une meilleure reprise, une pousse plus vigoureuse et coûte 5 à 20 fois moins cher ;
4. Protéger les racines du vent desséchant et du soleil dès la réception et jusqu'à la plantation en les plaçant dans du sable abondamment arrosé ;
5. Accompagner la plantation d'un paillage naturel de type paille broyée ou broyat de bois ou d'un paillage biodégradable (fibre naturelle) pour limiter la concurrence entre les jeunes plants et les plantes indésirables et pour conserver une humidité du sol ;
6. Protéger les plantations des animaux (lapins, chevreuils, etc.) .