

## **Département de Seine-et-Marne (77)**

# **Commune de BRIE-COMTE-ROBERT**

## **Prescriptions écrites du règlement**





## SOMMAIRE

<b><u>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES .....</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</u></b>	<b><u>17</u></b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT .....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP .....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV .....	55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....	65
<b><u>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</u></b>	<b><u>78</u></b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH.....	80
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX .....	90
<b><u>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</u></b>	<b><u>100</u></b>
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A.....	102
<b><u>TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</u></b>	<b><u>112</u></b>
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N .....	114



## **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**



## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Brie-Comte-Robert.

## **ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire de Brie-Comte-Robert est divisé en :

- zones urbaines ;
- zones à urbaniser ;
- zones naturelles ;
- zones agricoles.

Les documents graphiques comportent également :

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R 123-11-a° du Code de l'Urbanisme ;
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L.123-1-5.8° et R.123-11.d du même code ;
- la localisation des secteurs paysagers et des alignements d'arbres soumis aux dispositions des articles L.123-1-5.7° du même code ;
- une trame réglementant le changement de destination des rez-de-chaussée soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-7°bis du Code de l'Urbanisme ; cela s'applique aux quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ; les prescriptions pour la réalisation de cet objectif sont définies dans l'article 1 du règlement de chacune des zones concernées ;
- un secteur de mixité sociale à l'intérieur duquel les constructions neuves destinées à l'habitation ou issues du changement de destination autorisées dans la zone et comprenant 10 logements ou plus doivent réserver, à minima, 25% du nombre de logements pour du logement locatif à loyer modéré.

## **ARTICLE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chacun des terrains issus de la division.

## **ARTICLE 4 : DEFINITIONS**

### **Accès**

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

### **Acrotère**

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures terrasses d'immeuble.

### **Alignement**

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet, et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

### **Annexe**

Sont considérées comme des annexes toutes les constructions d'une surface de plancher inférieure à 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage ou à l'acrotère inférieure à 3m, accolées ou non à la construction principale.

### **Arbre de haute tige**

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum entre 1,80m et 2m de hauteur à maturité.

### **Bande de roulement**

La bande de roulement se mesure entre dispositifs de sécurité. Elle comprend donc la chaussée (partie revêtue destinée à la circulation), l'éventuel terre-plein central et les bandes dérasées (bande d'arrêt ou accotement stabilisé) le cas échéant.

### **Contigu**

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

### **Destinations**

La liste par destination n'est pas exhaustive.

<b>Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)</b>	<b>Liste non exhaustive des activités non concernées</b>
<b>Artisanat</b>	<p>L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels.</p> <p>Les activités suivantes constituent des activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;</li></ul>



Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités non concernées
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;</li> <li>- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;</li> <li>- cordonnerie ;</li> <li>- photographie ;</li> <li>- reprographie, imprimerie, photocopie ;</li> <li>- optique ;</li> <li>- serrurerie ;</li> <li>- pressing, retouches, repassage ;</li> <li>- toilettage ;</li> <li>- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.</li> </ul>
<b>Bureaux et services</b>	<p>Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.</p> <p>Appartiennent à la destination « bureaux » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bureaux et activités tertiaires ;</li> <li>- médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ;</li> <li>- sièges sociaux ;</li> <li>- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;</li> <li>- bureaux d'études : informatique, etc. ;</li> <li>- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ;</li> <li>- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;</li> <li>- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;</li> <li>- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas.</li> </ul>
<b>Commerces</b>	<p>La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.</p> <p><u>Commerce alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alimentation générale ;</li> </ul>

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités non concernées
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- caviste ;</li> <li>- cafés et restaurants ;</li> <li>- produits diététiques ;</li> <li>- primeurs.</li> </ul> <p><u>Commerce non alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ;</li> <li>- équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ;</li> <li>- automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ;</li> <li>- loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ;</li> <li>- divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.</li> </ul>
<b>Entrepôts</b>	<p>Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure.</p> <p>Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.</p> <p>Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie...) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.</p>
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	<p>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</p> <p>L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.</p>
<b>Habitation</b>	<p>Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux</p>

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités non concernées
	personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.
<b>Hébergement hôtelier</b>	L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil,... Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.
<b>Industrie</b>	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, cultuel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire une intérêt collectif.  Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif ou sens de la présente définition.

### Emprise au sol

L'emprise au sol est la surface de la base de la ou des constructions mesurée au niveau du sol.

Les éléments en saillie ne constituent pas d'emprise au sol, ainsi que les terrasses de plain-pied dont la hauteur par rapport au sol naturel n'excède pas 0,60m.

### Emprises publiques et voies

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la bande de roulement, les trottoirs, les aménagements cyclables. Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

Sont considérés comme des emprises publiques tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. La ligne de référence pour apprécier l'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

### Espace vert

Les espaces verts sont constitués par des terrains ou parties de terrains aménagés sur terre végétale ou substrat.

La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

### **Espace vert de pleine terre**

Un espace non construit est qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

### **Façade - pignon**

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel.

Un pignon est considéré comme une façade dans le présent règlement.

### **Façade comportant des baies – façade aveugle**

Ne sont pas considérées comme des baies au sens du présent règlement :

- les ouvertures dont l'allège inférieure est située à plus de 1,90m de hauteur par rapport au niveau de plancher au-dessus duquel elles sont situées ;
- les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides ;
- les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides.

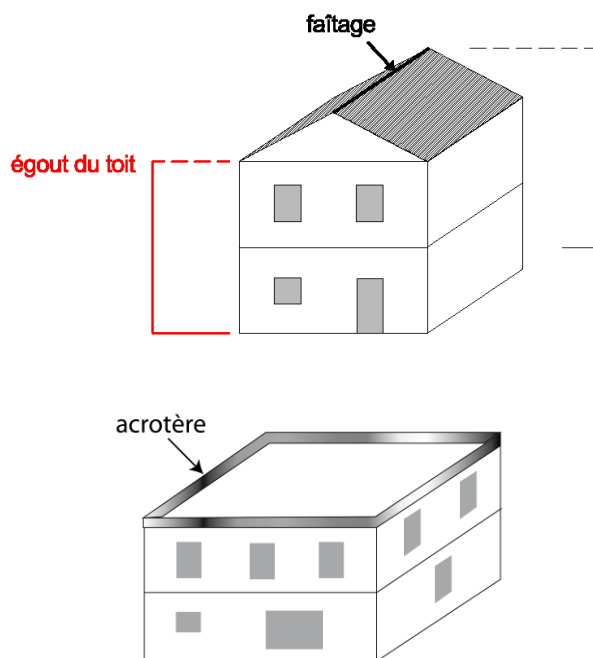
### **Hauteur**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au faîtage dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Dans le cas de toitures inversées, la hauteur est mesurée au point le plus haut de la construction.

Dans le cas de terrains présentant un décaissement, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de faible emprise, tels que garde-corps, souches de cheminée ou de ventilation, ainsi que les locaux techniques d'ascenseur et les éléments techniques nécessaires à la sécurité des bâtiments ou à l'utilisation des énergies renouvelables à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m hors tout.



### Calcul de la hauteur

## Houppier

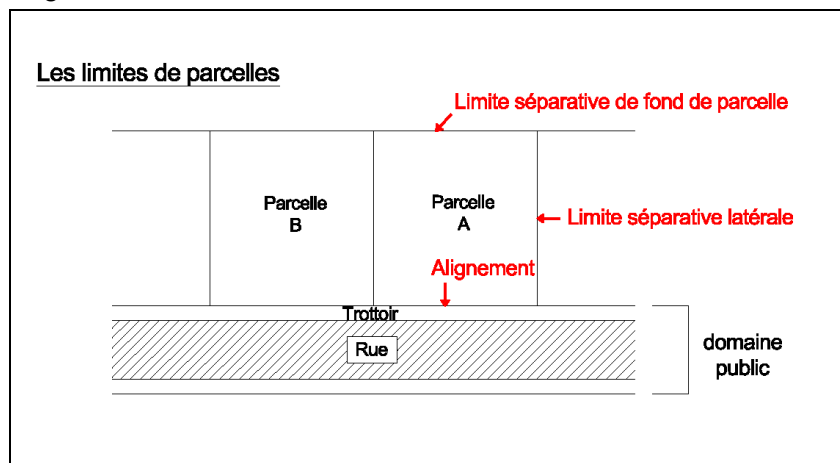
Le houppier désigne l'ensemble des parties aériennes d'un arbre, à l'exception de la base du tronc (le fût). Il comprend les branches, les rameaux et le feuillage de l'arbre.

## Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement.



### **Opération d'aménagement d'ensemble**

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

### **Parc de stationnement semi-perméable**

Les parcs de stationnement sont dits « semi-perméables » lorsqu'ils sont faits de matériaux denses types clinkers, pavés, bois etc. disposés en laissant d'importants joints ouverts par l'intermédiaire desquels l'eau peut s'infiltrer dans le sous-sol.

### **Pastiche architectural**

Sont qualifiés de pastiches architecturaux les constructions présentant des éléments de façades et autres aspects extérieurs imitant les caractéristiques typiques d'autres régions.

### **Place commandée**

On entend par place commandée une place de stationnement réalisée dans le prolongement horizontal d'une autre place qui la condamne. Ainsi, la place n°2 commande la place n°1 qui ne présente pas d'aire de dégagement.

### **Recul**

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

### **Retrait**

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

### **Saillie**

Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies. On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher à l'exception des avancées types bow-window qui sont des saillies et qui entrent en compte dans le calcul de la surface de plancher.

### **Sol naturel**

Le sol naturel est celui existant avant les travaux.

### **Surface de plancher**

Cf. articles L.111-14 et R.111-22 du Code de l'Urbanisme.

### **Terrain ou unité foncière**

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

### **Voie**

Une voie correspond à une emprise publique ou privée dédiée à la circulation tous modes et depuis laquelle s'orientent les accès aux assiettes foncières. Elle comprend la bande de roulement automobile et les espaces réservés aux piétons et autres modes doux (trottoirs notamment) jusqu'à la limite des terrains ou unités foncières.





## **TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## Dispositions applicables à la zone UA

### **PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La **zone UA** est une zone urbaine dense correspondant au centre ville élargi à la rue du Martinet et à la rue des écoles. Les constructions y sont, le plus souvent, implantées à l'alignement et en limites séparatives constituant ainsi un front urbain continu.

Elle a également une vocation mixte affirmée (habitat, commerces, services,...) qui contribue à son attractivité.

*La zone UA est concernée par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine désormais appel Site Patrimonial Remarquable qui constitue une servitude d'utilité publique. Son règlement, qui figure en annexe du PLU, s'impose au règlement.*

*\*Dans le PLU, l'article 14 concernant le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas réglementé. Toutefois, la densité des constructions est encadrée par l'intermédiaire de la réglementation des articles 6, 7, 9 et 10 qui permettent de définir des gabarits pour l'implantation des constructions.*

### **ARTICLE UA.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que l'extension et le changement de destination des entrepôts existants ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article UA2;
- toutes constructions dans les secteurs identifiés comme Espaces Boisés Classés sur les documents graphiques conformément à l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ;
- toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article UA.2 dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques conformément à l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme;
- transformation en logements des rez-de-chaussée à vocation de commerces, d'artisanat, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7°bis du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UA.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- dans le secteur de mixité sociale identifié sur les documents graphiques, les constructions neuves destinées à l'habitation ou issues du changement de destination comprenant 10 logements ou plus, à condition de réserver, a minima, 25% du nombre de logements pour du logement locatif à loyer modéré ;
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition que les constructions présentent une surface de plancher inférieure à 600m<sup>2</sup>, qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement dans une limite de 20% de la surface de plancher existante et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.), ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques, les abris de jardin de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et les constructions en lien avec la mise en valeur paysagère ou touristique du site à condition de ne pas dépasser 5% de l'emprise de la surface protégée ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre des **constructions** régulièrement édifiées nonobstant les règles applicables dans la zone.

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

### **3.1. Voies existantes**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

### **3.2. Voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 3,5m en tout point de la bande de roulement ;
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte par les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre suffisant pour permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.

### **3.3. Conditions d'accès aux voies**

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Les accès créés doivent avoir une largeur minimale de 3.50m.

Les accès directs sur les parties de routes départementales situées en dehors des secteurs d'agglomération sont interdits.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

## **ARTICLE UA.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 Réseaux divers**

L'ensemble des réseaux doit être enfoui.

### **4.2. Alimentation en eau potable**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

### **4.3. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

Le déversement des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public devra préalablement être autorisé par la collectivité locale à laquelle appartient le dit réseau. Selon l'activité, certains effluents devront être rejetés dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel après leur traitement préalable sous contrôle du gestionnaire du réseau.

#### **4.4. Eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltrables est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 1 L /s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire. Toutefois, dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m<sup>2</sup>, la régulation à 1l/s/ha ne s'applique pas.

Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré) pour autant que la part dédiée à la gestion par l'infiltration cumulée à la part de gestion de surface soit majoritaire par rapport à la solution de stockage enterré.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau.

#### **4.5. Gestion du stockage des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts. Ces systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Pour les constructions comprenant 30 logements ou plus, les systèmes de stockage doivent être enterrés.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

## **ARTICLE UA.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UA.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

### **6.1. Dispositions générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des reculs sont néanmoins autorisés à l'une des conditions suivantes :

- des reculs ponctuels n'excédant pas 5m de profondeur et limités à 30% du linéaire total de façade sont autorisés afin de permettre une animation architecturale de la façade et de valoriser le parcellaire historique médiéval existant ;
- un recul de 5m minimum est autorisé si la continuité urbaine est maintenue par la présence d'une construction déjà implantée à l'alignement des voies et emprises publiques et/ou par la réalisation d'un mur de clôture tel que défini à l'article UA.11 ;
- des reculs différents sont autorisés si la construction doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement ou si la construction projetée concerne une extension / surélévation d'un bâtiment existant situé en recul.

### **6.2. Cas des services publics ou d'intérêt collectif et des commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher**

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et les commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- soit avec un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

### **6.3. Saillies en surplomb du domaine public**

Des saillies ponctuelles (types balcons, bow-window) sur le domaine public sont autorisées si elles sont placées à au moins 3,50m au-dessus du sol et d'un débord raisonnable.

### **6.4. Isolation thermique**

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

## **6.5. Constructions existantes**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, les travaux de surélévation et d'extension mesurée sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

## **ARTICLE UA.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Dispositions générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

Toutefois, l'implantation en limite séparative n'est autorisée qu'en cas de mur aveugle ne présentant aucune ouverture sur le fond voisin.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives :

- les constructions nouvelles doivent respecter un retrait au moins égal à 4m en cas de façades présentant des vues,
- les constructions nouvelles doivent respecter un retrait au moins égal à 2,5m en cas de façade aveugle.

Une nouvelle construction ne pourra occulter une baie existante d'une construction voisine située en limite séparative.

### **7.2. Isolation thermique et énergies renouvelables**

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

### **7.3. Constructions existantes**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1, 7.2, les travaux de surélévation et d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

## **ARTICLE UA.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance séparant 2 bâtiments, comptée horizontalement en tous points des constructions, soit au moins égale à 6m, excepté pour les annexes, pour lesquelles cette distance est portée à 3 mètres.



## **ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9.1. Dispositions générales**

Il n'est pas fixé de règle.

### **9.2. Secteurs paysagers**

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs paysagers ne peut excéder 5% de la surface protégée.

## **ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

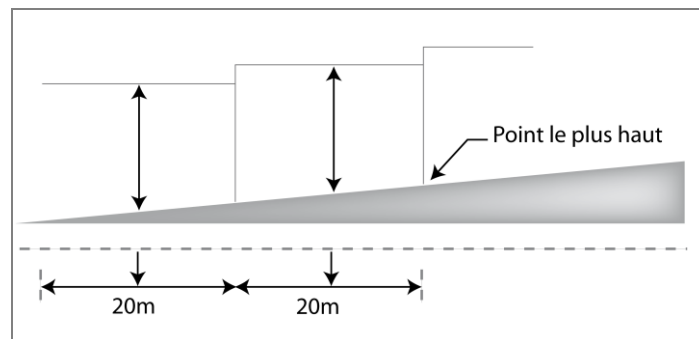
### **10.1. Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions nouvelles, à l'exception des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, est limitée à 14m au faîtage dans le cas de toitures à pentes et à 12m à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

La hauteur maximale des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 15m au faîtage ou à l'acrotère.

### **10.2. Dispositions particulières**

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



### **10.3. Constructions existantes :**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas les dispositions fixées aux 10.1 et 10.2, les travaux de rénovation et de réhabilitation sont autorisés à condition que les hauteurs au faîtage et à l'acrotère de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction à la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE UA.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage**

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par leurs formes/gabarits, les couleurs ou l'aspect des matériaux qu'elles emploient.

Les pastiches architecturaux sont interdits.

### **11.2. Aspect extérieur**

Les façades des constructions ne devront pas rester brutes et seront traitées en harmonie avec la typologie architecturale environnante.

Des prescriptions particulières peuvent être édictées sur le traitement des façades visibles depuis une voie et de nature à nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation architecturale. Les matériaux tels que aspect brique, aspect silex, aspect moellon, aspect bloc de pierre peuvent être imposés compte tenu du caractère des constructions environnantes.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de matériaux de type bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Le rythme des façades devra respecter une dominante verticale. Les principaux percements situés en façade visible en front de rue seront alignés à la voie.

Les ouvertures seront de proportions verticales, de préférence en bois.

Aucune sculpture ou ornementation de façade ne sera masquée et les ornements étrangers à l'architecture du bâtiment sont interdits (fer forgé, céramique...).

Pour les constructions à destination de commerces, un mur vierge d'une hauteur de 50cm devra être préservé entre la baie du 1<sup>er</sup> étage et le bandeau.

### **11.3. Toitures**

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.

Les toitures doivent être à 1 ou 2 versants, d'une pente minimale de 15° et des ruptures de hauteurs sont préconisées afin de préserver les caractéristiques architecturales historiques de la zone. Les toitures à la Mansart sont interdites. Les toitures terrasses sont interdites lorsqu'elles concernent l'intégralité de la construction. En revanche, les constructions présentant des éléments ponctuels de toitures terrasses sont autorisées et ceux-ci doivent être végétalisés ou non visibles depuis le domaine public. Toutefois, des toitures terrasses couvrant l'intégralité de la construction pourront être acceptées si elles ont au préalable été validées par l'architecte des Bâtiments de France voire par la Commission Locale de l'AVAP dans le cadre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Les lucarnes et châssis de toit doivent être axés sur les ouvertures existantes situées au niveau inférieur. Leurs proportions verticales et superficies seront inférieures à celles des baies de la façade.

Les dispositifs bioclimatiques sont autorisés dans la zone à conditions d'être non visibles depuis le domaine public ou d'être intégrés à la toiture. L'intégration à la toiture signifie que les dispositifs recouvrent de façon uniforme et homogène la totalité de la surface de la pente de toit concernée et que les matériaux utilisés constituent des imitations de matériaux de couverture de toit.

#### **11.4. Clôtures :**

En limite des voies et emprises publiques, les clôtures seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur plein suivant la typologie architecturale dominante des constructions environnantes;
- soit sous forme de grille non obturée, sur mur bahut de hauteur au moins égale à 0,80m, si cette forme s'associe avec le caractère des clôtures environnantes.

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2m, excepté dans le cadre de l'AVAP, sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Sont interdits : les plaques béton, les grillages sur poteaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les grillages pourront être exceptionnellement autorisés pour les clôtures donnant sur certaines emprises publiques telles que les parcs, les mails piétonniers...suite à l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France

Les panneaux de bois sont autorisés dans la mesure où ils ne constituent pas la totalité du mur de clôture.

En limite séparative, les clôtures en grillage sont admises.

A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

### **ARTICLE UA.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

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

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension, d'aménagement des constructions existantes et de changement de destination.

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

A compter de 2 places, au moins 50% des places de stationnement doivent être couvertes.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m en extérieur, 2,50m en intérieur (type boîte)
- dégagement : 6m x 2,30m.

Les places commandées sont interdites.

Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos,
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
<b>Habitation</b>	<p>1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement</p> <p>Stationnement visiteurs : à compter de 3 logements, une place visiteur par tranche de 3 logements</p> <p>Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés à l'article L.151-34( exL.123-1-13°) du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) et aux logements en accession sociale à la propriété pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.</p>	1,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bureaux, artisanat et commerces</b>	1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m <sup>2</sup> de la surface de plancher > les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
<b>Hébergement hôtelier et restaurants</b>	1 place de stationnement pour 3 chambres d'hôtel et 1 place de stationnement pour 25m <sup>2</sup> de surface de salle de restaurant	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher > les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150m <sup>2</sup> de surface de plancher	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

## **ARTICLE UA.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Dispositions générales :**

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings et la voirie interne doivent être aménagés en espaces verts et plantés.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

### **13.2. Coefficient d'espaces verts :**

Au moins 5% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

Les toitures et/ou murs végétalisés pourront se substituer tout ou partie aux espaces verts dans la mesure où la surface non imperméabilisée représente au minimum 30% de la superficie du terrain.

### **13.3. Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques correspondent à des espaces boisés existants ou à créer. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **13.4. Secteurs paysagers :**

Ces secteurs, publics ou privés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs.

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.

### **13.5 Alignements d'arbres :**

Les plantations d'alignement sont à préserver ou à planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis.

#### **ARTICLE UA.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle\*.

## Dispositions applicables à la zone UT

### **PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La **zone UT** est une zone urbaine mixte tant du point de vue de la forme urbaine (habitat individuel, habitat intermédiaire, habitat collectif) et de l'implantation des constructions (alignement ou recul) que des fonctions urbaines qui y sont présentes : habitat, équipements et services, commerces, artisanat, etc.

La zone UT a été conçue comme une zone de transition entre le centre-ville dense et le tissu pavillonnaire plus aéré. Son tissu est évolutif. L'objectif est d'y favoriser une certaine densité et d'y privilégier l'habitat collectif et intermédiaire.

Un **secteur UTc** correspondant aux ensembles d'habitat collectif a été délimité afin de tenir compte de la morphologie et des implantations spécifiques dans ces secteurs.

*La zone UT est pour partie concernée par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager qui constitue une servitude d'utilité publique. Son règlement, qui figure en annexe du PLU, s'impose au règlement.*

*\*Dans le PLU, l'article 14 concernant le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas réglementé. Toutefois, la densité des constructions est encadrée par l'intermédiaire de la réglementation des articles 6, 7, 9 et 10 qui permettent de définir des gabarits pour l'implantation des constructions.*

### **ARTICLE UT.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions nouvelles, installations nouvelles et ouvrages nouveaux destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie à l'exception de celles mentionnées à l'article UT.2 ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UT.2 ;
- toutes constructions dans les secteurs identifiés comme Espaces Boisés Classés sur les documents graphiques conformément à l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ;
- toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article UT.2 dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques conformément à l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme ;
- transformation en logements des rez-de-chaussée à vocation de commerces, d'artisanat, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7°bis du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UT.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- dans le secteur de mixité sociale identifié sur les documents graphiques, les constructions neuves destinées à l'habitation ou issues du changement de destination comprenant 10 logements ou plus, à condition de réserver, a minima, 25% du nombre de logements pour du logement locatif à loyer modéré ;
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et les activités à vocation industrielle à condition que les constructions présentent une surface de plancher inférieure à 600m<sup>2</sup>, qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement des activités à vocation industrielle existantes et l'extension des constructions ou installations destinés à l'exploitation agricole ou forestière existantes, dans une limite de 20% de la surface de plancher existante et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.), ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs dans le cadre d'un service public ou d'intérêt collectif ;
- dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques, les abris de jardin de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et les constructions en lien avec la mise en valeur paysagère ou touristique du site à condition de ne pas dépasser 5% de l'emprise de la surface protégée ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions régulièrement édifiées nonobstant les règles applicables dans la zone.

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

### **3.1. Voies existantes**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;



- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

### **3.2. Voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 3,5m en tout point de la bande de roulement ;
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte par les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre suffisant pour permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.

### **3.3. Conditions d'accès aux voies**

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Les accès créés doivent avoir une largeur minimale de 3.50m.

Les accès directs sur les parties de routes départementales situées en dehors des secteurs d'agglomération sont interdits.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

## **ARTICLE UT.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 Réseaux divers**

L'ensemble des réseaux doit être enfoui.

### **4.2. Alimentation en eau potable**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

### **4.3. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsque celui existe, pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété. Dans les zones non desservies par l'assainissement collectif, identifiée dans le plan de zonage d'assainissement, le SPANC doit être consulté pour les conditions de réalisation de l'assainissement individuel.

Le déversement des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public devra préalablement être autorisé par la collectivité locale à laquelle appartient le dit réseau. Selon l'activité, certains effluents devront être rejetés dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel après leur traitement préalable sous contrôle du gestionnaire du réseau.

#### **4.4. Eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltrables est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 1L /s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire. Toutefois, dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m<sup>2</sup>, la régulation à 1l/s/ha ne s'applique pas.

Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré) pour autant que la part dédiée à la gestion par l'infiltration cumulée à la part de gestion de surface soit majoritaire par rapport à la solution de stockage enterré.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau.

#### **4.5. Gestion du stockage des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts. Ces systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Pour les constructions comprenant 30 logements ou plus, les systèmes de stockage doivent être enterrés.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

## **ARTICLE UT.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UT.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

### **6.1. Dispositions générales**

**En UT**, Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement.

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, des reculs ponctuels n'excédant pas 5m de profondeur et limités à 30% du linéaire total de façade sont néanmoins autorisés afin de permettre une animation architecturale.

**En UTc**, les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

### **6.2. Saillies en surplomb du domaine public**

Des saillies ponctuelles (types balcons, bow-window) sur le domaine public sont autorisées si elles sont placées à au moins 3,50m au-dessus du sol et d'un débord raisonnable.

### **6.3. Isolation thermique**

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

### **6.4. Constructions existantes**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 6.1, 6.2, 6.3, les travaux de surélévation et d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

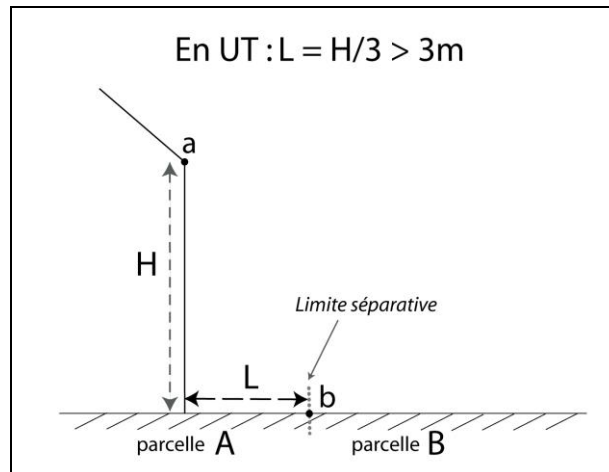
## **ARTICLE UT.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Dispositions générales**

**En UT**, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- sur une des limites séparatives latérales ;
- sur les 2 limites séparatives latérales ;
- en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou par rapport aux limites de fonds de parcelle, la distance (L) comptée horizontalement de tout point (a) du bâtiment, y compris les éléments en saillie de la façade, tels que les balcons, les garde-corps(...) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (b) doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m dans le cas de façade aveugle et 4m dans le cas de façade avec baie(s).



L'implantation en limite séparative n'est autorisée qu'en cas de mur aveugle ne présentant aucune ouverture sur le fond voisin.

**En UTc**, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 5m minimum par rapport aux limites séparatives.

**En UT et UTc**, les constructions nouvelles inférieures à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle.

### **7.2. Isolation thermique et énergies renouvelables**

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

### **7.3. Constructions existantes**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1, 7.2, les travaux de surélévation et d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

## **ARTICLE UT.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

*En UT*, la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance séparant 2 bâtiments, comptée horizontalement en tous points des constructions, soit au moins égale à 6m, excepté pour les annexes, pour lesquelles cette distance est portée à 3 mètres.

*En UTc*, lorsque plusieurs constructions non contigües sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance, comptée horizontalement en tous points des constructions, au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 5m.

## **ARTICLE UT.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9.1. Dispositions générales**

*En UT*, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

*En UTc*, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

### **9.2. Secteurs paysagers :**

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs paysagers ne peut excéder 5% de la surface protégée.

## **ARTICLE UT.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

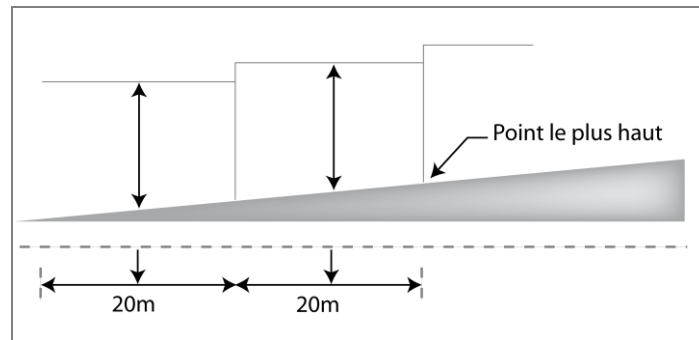
### **10.1. Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles, à l'exception des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, est limitée à 12m au faîtage dans le cas de toitures à pentes et à 10m à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

La hauteur maximale des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 15m au faîtage ou à l'acrotère.

### **10.2. Dispositions particulières :**

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



### 10.3. Constructions existantes :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas les dispositions fixées aux 10.1 et 10.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faîtage et à l'acrotère de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction à la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE UT.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par les formes/gabarits, les couleurs ou l'aspect des matériaux qu'elles emploient.

Les pastiches architecturaux sont interdits.

### 11.2. Aspect extérieur des constructions :

Des prescriptions particulières peuvent être édictées sur le traitement des façades visibles depuis une voie et de nature à nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation architecturale. L'aspect des matériaux tels que l'aspect brique, aspect silex, aspect moellon, aspect bloc de pierre, peut être imposé compte tenu du caractère des constructions environnantes.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage. Les bardages bois sont autorisés.

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre, semblable à celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

Les pignons aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Les ouvrages et édifices techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Si les baies vitrées sont occultées par des volets roulants, les coffrets extérieurs doivent être dissimulés à la vue depuis la rue par un lambrequin ou un dispositif adapté.

Pour les constructions à destination de commerces, un mur vierge d'une hauteur de 50cm devra être préservé entre la baie du 1<sup>er</sup> étage et le bandeau.

### **11.3. Toitures :**

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leur forme, leur couleur ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

Afin de préserver les animations architecturales existantes, des ruptures de hauteurs dans la toiture sont préconisées.

Les lucarnes et châssis de toit doivent être axés sur les ouvertures existantes situées au niveau inférieur. Leurs proportions verticales et superficies seront inférieures à celles des baies de la façade.

Les toitures à pentes doivent présenter une pente minimale de 15 °

### **11.4. Clôtures en UT :**

#### **11.4.1. Clôtures en limite des voies**

Les clôtures seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur plein en maçonnerie enduit sur les deux faces et chapeauté et d'une hauteur de 2m maximum ;
- soit sous forme d'un mur bahut surmonté de grilles de type barreaudage métallique peint. La hauteur des murs bahuts doit être au moins égale à 0,80m. L'ensemble ne doit pas dépasser 2m de hauteur. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie.

Les clôtures dont la hauteur excède 2 mètres à la date d'approbation du présent PLU, pourront être restaurées ou modifiées, sous réserve que leur hauteur ne soit pas augmentée

Sont interdits : les plaques béton, les grillages sur poteaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les panneaux de bois sont autorisés dans la mesure où ils ne constituent pas la totalité du mur de clôture.

A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

#### **11.4.2. Clôtures en limites séparatives et en limites d'emprises publiques**

Outre les dispositions de l'article précédent, sont autorisées les clôtures :

- sous forme d'un grillage sur poteaux béton à condition qu'il soit doublé d'une haie vive ;
- sous forme de plaques béton sous réserve qu'elles soient peintes ou enduites des 2 côtés ;

- sous forme de panneaux de bois.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

#### **11.5. Clôtures en UTc :**

Les clôtures en limite des voies et emprises publiques et les clôtures en limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement homogène.

Sont interdits : les plaques béton, les grillages sur poteaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les panneaux de bois sont autorisés dans la mesure où ils ne constituent pas la totalité du mur de clôture.

### **ARTICLE UT.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

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

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension, d'aménagement des constructions existantes et de changement de destination.

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

A compter de 2 places, au moins 50% des places de stationnement doivent être couvertes.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m en extérieur, 2,50m en intérieur (type boxe)
- dégagement : 6m x 2,30m.

Les places commandées sont interdites

Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos,
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.



Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
<b>Habitation</b>	<p>1 place de stationnement par tranche de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement</p> <p>Stationnement visiteurs : à compter de 3 logements, une place visiteur par tranche de 3 logements</p> <p>Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés à l'article L. 151-34 du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) et aux logements en accession sociale à la propriété pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.</p>	1,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bureaux, artisanat et commerces</b>	1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher > les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
<b>Hébergement hôtelier et restaurants</b>	1 place de stationnement pour 3 chambres d'hôtel et 1 place de stationnement pour 25m <sup>2</sup> de surface de salle de restaurant	
<b>Industrie</b>	1 place de stationnement par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150m <sup>2</sup> de surface de plancher	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

## **ARTICLE UT.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Dispositions générales :**

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings et la voirie interne doivent être aménagés en espaces verts et plantés.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

### **13.2. Coefficient d'espaces verts :**

**En UT**, au moins 30% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont la moitié doit être de pleine terre.

**En UTc**, au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont la moitié minimum doit être de pleine terre.

**En UT et UTc**, un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

- 1 pour les espaces plantés de pleine terre ;
- 0,5 pour les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées, les chemins d'accès et les parcs de stationnement semi-perméables.

### **13.3. Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques correspondent à des espaces boisés existants ou à créer. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **13.4. Secteurs paysagers :**

Ces secteurs, publics ou privés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs.

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.

### **13.5 Alignements d'arbres :**

Les plantations d'alignement sont à préserver ou à planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis.

## **ARTICLE UT.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle\*.

## Dispositions applicables à la zone UP

### **PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La **zone UP** est une zone urbaine à dominante pavillonnaire, plus récente et moyennement dense.

La vocation résidentielle y est affirmée.

*\*Dans le PLU, l'article 14 concernant le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas réglementé. Toutefois, la densité des constructions est encadrée par l'intermédiaire de la réglementation des articles 6, 7, 9 et 10 qui permettent de définir des gabarits pour l'implantation des constructions.*

### **ARTICLE UP.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie à l'exception de celles mentionnées à l'article UP.2 ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UP.2 ;
- toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article UP.2 dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques conformément à l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UP.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- dans le secteur de mixité sociale identifié sur les documents graphiques, les constructions neuves destinées à l'habitation ou issues du changement de destination comprenant 10 logements ou plus, à condition de réserver, a minima, 25% du nombre de logements pour du logement locatif à loyer modéré ;
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et les activités à vocation industrielle à condition que les constructions présentent une surface de plancher inférieure à 600m<sup>2</sup>, qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone,

que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;

- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement et des activités à vocation industrielle existantes dans une limite de 20% de la surface de plancher existante, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.), ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques, les abris de jardin de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et les constructions en lien avec la mise en valeur paysagère ou touristique du site à condition de ne pas dépasser 5% de l'emprise de la surface protégée ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions régulièrement édifiées nonobstant les règles applicables dans la zone.

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

#### **3.1. Voies existantes**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3.2. Voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 3,5m en tout point de la bande de roulement ;
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte par les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de

manœuvre doit avoir un diamètre suffisant pour permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.

### **3.3. Conditions d'accès aux voies**

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Les accès créés doivent avoir une largeur minimale de 3.50 m.

Les accès directs sur les parties de routes départementales situées en dehors des secteurs d'agglomération sont interdits.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

## **ARTICLE UP.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 Réseaux divers**

L'ensemble des réseaux doit être enfoui.

### **4.2. Alimentation en eau potable**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

### **4.3. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

Le déversement des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public devra préalablement être autorisé par la collectivité locale à laquelle appartient le dit réseau. Selon l'activité, certains effluents devront être rejetés dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel après leur traitement préalable sous contrôle du gestionnaire du réseau.

### **4.4. Eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltrables est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 1L /s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire. Toutefois, dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m<sup>2</sup>, la régulation à 1l/s/ha ne s'applique pas.

Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré) pour autant que la part dédiée à la gestion par l'infiltration cumulée à la part de gestion de surface soit majoritaire par rapport à la solution de stockage enterré.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau.

#### **4.5. Gestion du stockage des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts. Ces systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Pour les constructions comprenant 30 logements ou plus, les systèmes de stockage doivent être enterrés.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

### **ARTICLE UP.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UP.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **6.1. Dispositions générales**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- soit avec un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Des reculs différents sont autorisés à l'une des conditions suivantes :

- si la construction doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement ;
- si la construction projetée concerne une extension d'un bâtiment existant situé en recul.

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, des reculs ponctuels n'excédant pas 5m de profondeur et limités à 30% du linéaire total de façade sont néanmoins autorisés afin de permettre une animation architecturale.

## 6.2. Saillies en surplomb du domaine public

Des saillies ponctuelles (types balcons, bow-window) sur le domaine public sont autorisées si elles sont placées à au moins 3,50m au-dessus du sol, et d'un débord raisonnable.

## 6.3. Isolation thermique

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

## 6.4. Constructions existantes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 6.1, 6.2, 6.3, les travaux de surélévation et d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

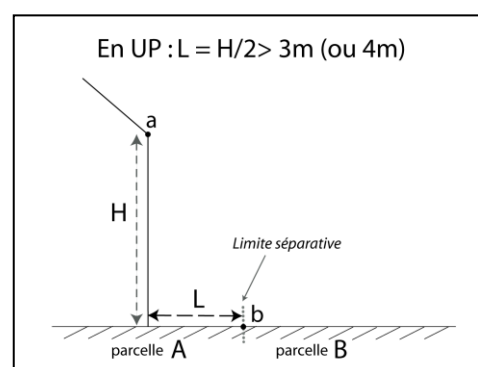
# **ARTICLE UP.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

## 7.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- sur une des limites séparatives latérales ;
- sur les 2 limites séparatives latérales ;
- en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou par rapport aux limites de fonds de parcelle, la distance (L) comptée horizontalement de tout point (a) du bâtiment, y compris les éléments en



saillie de la façade tels que les balcons, garde-corps(...) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (b) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m dans le cas de façade aveugle et 4m dans le cas de façade avec baie(s).

L'implantation en limite séparative n'est autorisée qu'en cas de mur aveugle ne présentant aucune ouverture sur le fond voisin.

Les constructions nouvelles inférieures à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle.

## **7.2. Isolation thermique et énergies renouvelables**

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

## **7.3. Constructions existantes**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1, 7.2, les travaux de surélévation et d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants.



## **ARTICLE UP.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance séparant 2 bâtiments, comptée horizontalement en tous points des constructions, soit au moins égale à :

- 3m si la façade la plus basse est aveugle,
- 6m dans tous les autres cas.

## **ARTICLE UP.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9.1. Dispositions générales**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie de l'unité foncière.

Les unités foncières pour lesquelles l'emprise au sol des constructions excède 35 % de la superficie à la date d'approbation du PLU pourront voir le coefficient d'emprise dépassé, dans la limite de 30 % de l'emprise pré existante

### **9.2. Secteurs paysagers**

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs paysagers ne peut excéder 5% de la surface protégée.

## **ARTICLE UP.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

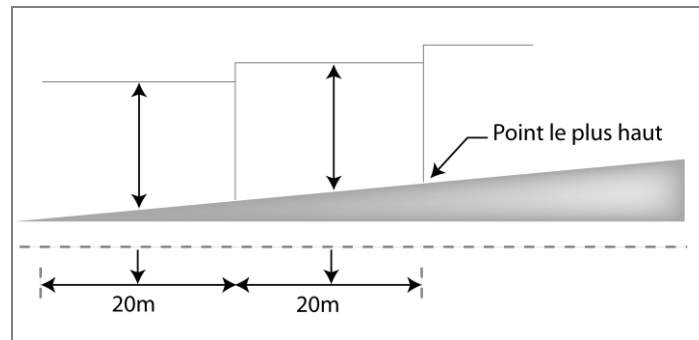
### **10.1. Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles, à l'exception des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, est limitée à 10m au faîtage dans le cas de toitures à pentes et à 8m à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

La hauteur maximale des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 15m au faîtage ou à l'acrotère.

### **10.2. Dispositions particulières :**

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



### 10.3. Constructions existantes :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas les dispositions fixées aux 10.1 et 10.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faîtage et à l'acrotère de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction à la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE UP.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de part les formes/gabarits, les couleurs ou l'aspect des matériaux qu'elles emploient.

Les pastiches architecturaux sont interdits.

### 11.2. Aspect extérieur des constructions :

Des prescriptions particulières peuvent être édictées sur le traitement des façades visibles depuis une voie est de nature à nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation architecturale. L'aspect des matériaux tels que l'aspect brique, aspect silex, aspect moellon, aspect bloc de pierre, peut être imposé compte tenu du caractère des constructions environnantes.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage. Les bardages bois sont autorisés.

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre, semblable à celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

Les pignons aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Les ouvrages et édifices techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Si les baies vitrées sont occultées par des volets roulants, les coffrets extérieurs doivent être dissimulés à la vue depuis la rue par un lambrequin ou un dispositif adapté.

### **11.3. Toitures :**

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

Les lucarnes et châssis de toit doivent être axés sur les ouvertures existantes situées au niveau inférieur. Leurs proportions verticales et superficies seront inférieures à celles des baies de la façade. Les toitures à pentes devront présenter une pente minimale de 15°

### **11.4. Clôtures :**

#### ***11.4.1. Clôtures en limite des voies***

Les clôtures seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur plein en maçonnerie d'une hauteur de 2m maximum et sous réserve qu'il soit enduit sur les deux faces et chapeauté ;
- soit sous forme d'un mur bahut surmonté de grilles de type barreaudage métallique peint. La hauteur des murs bahuts doit être au moins égale à 0,80m. L'ensemble ne doit pas dépasser 2m de hauteur. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les panneaux de bois sont autorisés dans la mesure où ils ne constituent pas la totalité du mur de clôture.

A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture.

#### ***11.4.2. Clôtures en limites séparatives et en limite d'emprises publiques***

Outre les dispositions de l'article précédent, sont autorisées les clôtures :

- sous forme d'un grillage sur poteaux béton à condition qu'il soit doublé d'une haie vive ;
- sous forme de plaques béton sous réserve qu'elles soient peintes ou enduites des 2 côtés ;
- sous forme de panneaux de bois.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

## **ARTICLE UP.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

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

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension, d'aménagement des constructions existantes et de changement de destination. Elles ne s'appliquent pas aux créations d'annexes (vérandas, abris de jardins... )

)

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

A compter de 2 places, au moins 50% des places de stationnement doivent être couvertes.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m en extérieur, 2,50m en intérieur (type boîte)
- dégagement : 6m x 2,30m.

Les places commandées sont interdites. Toutefois, elles sont autorisées dans la mesure où il existe déjà, sur l'unité foncière, un emplacement de stationnement répondant aux caractéristiques ci-avant.

Les places commandées devront respecter une surface minimale de 2,30 m x 4,50m.

Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos,
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
<b>Habitation</b>	<p>1 place de stationnement par tranche de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement</p> <p>Stationnement visiteurs : à compter de 3 logements, une place visiteur par tranche de 3 logements</p> <p>Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés à l'article L.151-34° du Code de l'Urbanisme</p>	<p>1,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
	(logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) et aux logements en accession sociale à la propriété pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.	
<b>Bureaux, artisanat et commerces</b>	1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher > les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
<b>Hébergement hôtelier et restaurants</b>	1 place de stationnement pour 3 chambres d'hôtel et 1 place de stationnement pour 25m <sup>2</sup> de surface de salle de restaurant	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher > les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150m <sup>2</sup> de surface de plancher	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

## **ARTICLE UP.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Dispositions générales :**

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

Les haies végétales doivent être composées d'essences régionales (noisetiers, charmes, hêtres...).

### **13.2. Coefficient d'espaces verts :**

**En UP**, au moins 50% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont la moitié doit être de pleine terre.

Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

- 1 pour les espaces plantés de pleine terre ;
- 0,5 pour les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées et les chemins d'accès et parcs de stationnement semi-perméables.
- 

Toutefois, les constructions existantes à la date d'approbation du PLU sur des unités foncières dont moins de 50% de la superficie est traitée en espaces verts seront autorisées à s'étendre dans la limite de 30% de leur emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU

### **13.3. Secteurs paysagers :**

Ces secteurs, publics ou privés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs.

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.

### **13.4. Alignements d'arbres :**

Les plantations d'alignement sont à préserver ou à planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis.

## **ARTICLE UP.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle\*.

## Dispositions applicables à la zone UV

### **PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La **zone UV** est une zone d'urbanisation ancienne, correspondant au hameau de Villemeneux. Située au cœur d'une zone naturelle à fort potentiel écologique et paysager, elle fait l'objet d'une préservation stricte des espaces verts existants, constitutifs de la trame verte, par l'intermédiaire d'une inscription graphique limitant les droits à construire.

*\*Dans le PLU, l'article 14 concernant le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas réglementé. Toutefois, la densité des constructions est encadrée par l'intermédiaire de la réglementation des articles 6, 7, 9 et 10 qui permettent de définir des gabarits pour l'implantation des constructions.*

### **ARTICLE UV.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation forestière ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- constructions nouvelles, installations et ouvrages destinés à l'industrie à l'exception de celles mentionnées à l'article UV.2 ;
- constructions nouvelles constituant une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- changements de destination des constructions destinées à l'industrie ;
- toutes constructions dans les secteurs identifiés comme Espaces Boisés Classés sur les documents graphiques conformément à l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ;
- toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article UV.2 dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques conformément à l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme;

### **ARTICLE UV.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- dans le secteur de mixité sociale identifié sur les documents graphiques, les constructions neuves destinées à l'habitation ou issues du changement de destination comprenant 10 logements ou plus, à condition de réserver, a minima, 25% du nombre de logements pour du logement locatif à loyer modéré ;

- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement et des activités à vocation industrielle existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.), ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques, les abris de jardin de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et les constructions en lien avec la mise en valeur paysagère ou touristique du site à condition de ne pas dépasser 5% de l'emprise de la surface protégée ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions régulièrement édifiées nonobstant les règles applicables dans la zone.

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

#### **3.1. Voies existantes**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3.2. Voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 3,5m en tout point de la bande de roulement ;
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte par les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre suffisant pour permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.



### **3.3. Conditions d'accès aux voies**

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Les accès créés doivent avoir une largeur minimale de 3.50 m.

Les accès directs sur les parties de routes départementales situées en dehors des secteurs d'agglomération sont interdits.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

## **ARTICLE UV.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 Réseaux divers**

L'ensemble des réseaux doit être enfoui.

### **4.2. Alimentation en eau potable**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

### **4.3. Eaux usées**

Les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux conditions d'installations du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Toute évacuation des fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite.

### **4.4. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

### **4.5. Gestion du stockage des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts. Ces systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Pour les constructions comprenant 30 logements ou plus, les systèmes de stockage doivent être enterrés.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

## **ARTICLE UV.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

(Supprimé par la loi ALUR)- non réglementé

## **ARTICLE UV.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

### **6.1. Dispositions générales**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- soit avec un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Des reculs différents sont autorisés à l'une des conditions suivantes :

- si la construction doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement ;
- si la construction projetée concerne une extension d'un bâtiment existant situé en recul.

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, des reculs ponctuels n'excédant pas 5m de profondeur et limités à 30% du linéaire total de façade sont néanmoins autorisés afin de permettre une animation architecturale.

### **6.2. Saillies en surplomb du domaine public**

Des saillies ponctuelles (types balcons, bow-window) sur le domaine public sont autorisées si elles sont placées à au moins 3,50m au-dessus du sol et d'un débord raisonnable.

### **6.3. Isolation thermique**

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

### **6.4. Constructions existantes**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 6.1, 6.2, 6.3, les travaux de surélévation et d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

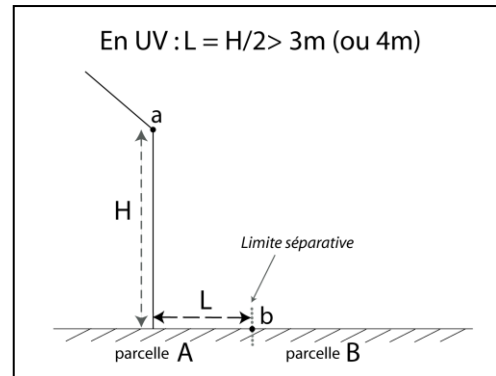
## **ARTICLE UV.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

## 7.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- sur une des limites séparatives latérales ;
- sur les 2 limites séparatives latérales ;
- en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou par rapport aux limites de fonds de parcelle, la distance (L) comptée horizontalement de tout point (a) du bâtiment, y compris les éléments en saillie tels les balcons, garde-corps..., au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (b) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m dans le cas de façade aveugle et 4m dans le cas de façade avec baie(s).



L'implantation en limite séparative n'est autorisée qu'en cas de mur aveugle ne présentant aucune ouverture sur le fond voisin.

Les constructions nouvelles inférieures à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle.

## 7.2. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

## 7.3. Constructions existantes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1, 7.2, les travaux de surélévation et d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

## **ARTICLE UV.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance séparant 2 bâtiments, comptée horizontalement en tous points des constructions, soit au moins égale à :

- 3m si la façade la plus basse est aveugle,
- 6m dans tous les autres cas.

## **ARTICLE UV.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9.1. Dispositions générales**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

### **9.2. Secteurs paysagers :**

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs paysagers ne peut excéder 5% de la surface protégée.

## **ARTICLE UV.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

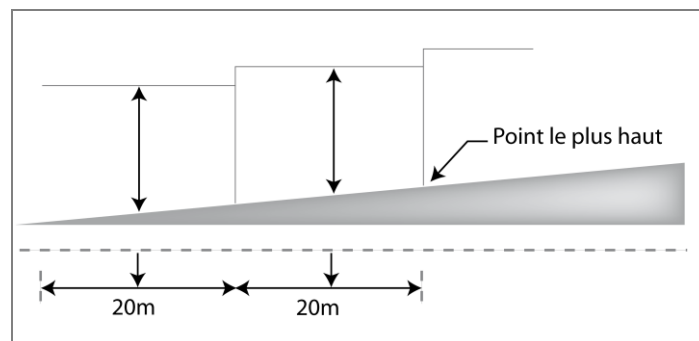
### **10.1. Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 8m au faîtage dans le cas de toitures à pentes et à 6m à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

La hauteur maximale des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 12m au faîtage ou à l'acrotère.

### **10.2. Dispositions particulières :**

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



### **10.3. Constructions existantes :**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas les dispositions fixées aux 10.1 et 10.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faîtage et à l'acrotère de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction à la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE UV.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Intégration des constructions dans le paysage :**

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par les formes/gabarits, les couleurs ou l'aspect des matériaux qu'elles emploient.

Les pastiches architecturaux sont interdits.

### **11.2. Aspect extérieur des constructions :**

Des prescriptions particulières peuvent être édictées sur le traitement des façades visibles depuis une voie est de nature à nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation architecturale. L'aspect matériaux, tels que l'aspect brique, aspect silex, aspect moellon, aspect bloc de pierre, peut être imposé compte tenu du caractère des constructions environnantes.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage. Les bardages bois sont autorisés.

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre, semblable à celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

Les pignons aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Si les baies vitrées sont occultées par des volets roulants, les coffrets extérieurs doivent être dissimulés à la vue depuis la rue par un lambrequin ou un dispositif adapté.

### **11.3. Toitures :**

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural. Les toitures à pentes doivent présenter une pente minimale de 15°

Les lucarnes et châssis de toit doivent être axés sur les ouvertures existantes situées au niveau inférieur. Leurs proportions verticales et superficielles seront inférieures à celles des baies de la façade.

### **11.4. Clôtures :**

#### **11.4.1. Clôtures en limite des voies**

Les clôtures seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur plein en maçonnerie d'une hauteur de 2m maximum et sous réserve qu'il soit enduit sur les deux faces et chapeauté ;
- soit sous forme d'un mur bahut surmonté de grilles de type barreaudage métallique peint. La hauteur des murs bahuts doit être au moins égale à 0,80m. L'ensemble ne doit pas dépasser 2m de hauteur. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les panneaux de bois sont autorisés dans la mesure où ils ne constituent pas la totalité du mur de clôture.

A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture.

#### **11.4.2. Clôtures en limites séparatives et en limites d'emprises publiques**

Outre les dispositions de l'article précédent, sont autorisées les clôtures :

- sous forme d'un grillage sur poteaux béton à condition qu'il soit doublé d'une haie vive ;
- sous forme de plaques béton sous réserve qu'elles soient peintes ou enduites des 2 côtés ;
- sous forme de panneaux de bois.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

### **ARTICLE UV.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

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

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension, d'aménagement des constructions existantes et de changement de destination.

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

A compter de 2 places, au moins 50% des places de stationnement doivent être couvertes.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m en extérieur, 2,50m en intérieur (type boxe)
- dégagement : 6m x 2,30m.

Les places commandées sont interdites. Toutefois elles sont autorisées dans la mesure où il existe déjà, sur l'unité foncière, un emplacement de stationnement répondant aux caractéristiques ci-avant.

Les places commandées devront respecter une surface minimale de 2,30 m x 4,50m.

Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos,
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
<b>Habitation</b>	<p>1 place de stationnement par tranche de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement</p> <p>Stationnement visiteurs : à compter de 3 logements, une place visiteur par tranche de 3 logements</p> <p>Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés à l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) et aux logements en accession sociale à la propriété pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.</p>	<p>1,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>
<b>Bureaux, artisanat et commerces</b>	<p>1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	<p>1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m<sup>2</sup> de surface de plancher &gt; les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate</p>
<b>Hébergement hôtelier et restaurants</b>	<p>1 place de stationnement pour 3 chambres d'hôtel et 1 place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant</p>	<p>1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m<sup>2</sup> de surface de plancher &gt; les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate</p>
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	<p>En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	<p>En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet</p>

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

## **ARTICLE UV.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Dispositions générales :**

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

Les haies végétales doivent être composées d'essences régionales (noisetiers, charmes, hêtres...).

### **13.2. Coefficient d'espaces verts :**

**En UV**, au moins 50% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont la moitié doit être de pleine terre.

Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

- 1 pour les espaces plantés de pleine terre ;
- 0,5 pour les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées et les chemins d'accès et parcs de stationnement semi-perméables.

### **13.3. Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques correspondent à des espaces boisés existants ou à créer. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **13.4. Secteurs paysagers :**

Ces secteurs, publics ou privés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs.

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.

## **ARTICLE UV.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle\*.



## Dispositions applicables à la zone UX

### **PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La **zone UX** est une zone urbaine à vocation d'activités économiques. Elle comprend 3 secteurs :

- **UXa** : à vocation dominante industrielle et d'entrepôts,
- **UXb** : à vocation dominante de commerces et de bureaux,
- **UXc** : à vocation dominante de commerces.

La **zone UXa** a été conçue pour répondre aux enjeux de préservation des activités économiques et des emplois sur le territoire. Les nuisances liées aux activités industrielles sont prises en compte dans la mesure où les règles d'urbanisme sont plus contraignantes qu'en zone UXb où sont permises des densités plus élevées.

La **zone UXb** correspond principalement au secteur d'entrée de ville nord ouest de la commune et bénéficie d'un important enjeu de requalification urbaine. Les commerces, bureaux et constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectifs dominent l'utilisation du sol. Les règles permettent une densification de cette zone d'activités économiques afin de renforcer le caractère urbain et les économies d'espace.

La **zone UXc** correspond à une partie de la zone industrielle de la Haie Passart essentiellement occupée par des activités commerciales. Des objectifs d'amélioration de sa qualité urbaine lui sont attribués, ils sont précisés par l'intermédiaire d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

*\*Dans le PLU, l'article 14 concernant le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas réglementé. Toutefois, la densité des constructions est encadrée par l'intermédiaire de la réglementation des articles 6, 7, 9 et 10 qui permettent de définir des gabarits pour l'implantation des constructions.*

### **ARTICLE UX.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

**En UXa, UXb, et UXc** sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UX.2.

**En UXb et UXc**, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions nouvelles, installations nouvelles et ouvrages destinés à l'industrie.

## **ARTICLE UX.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**En UXa, UXb et UXc**, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.), ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions régulièrement édifiées nonobstant les règles applicables dans la zone ;
- les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions destinées à l'habitation, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées à condition qu'elles soient intégrées aux constructions de ces activités.

**En UXb et UXc**, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement des constructions existantes lors de l'approbation du présent PLU et qui ne sont pas autorisées dans la zone, ainsi que leur extension, dans la limite de 20% de la surface de plancher préexistante à la même date de référence.

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

### **3.1. Voies existantes**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

### **3.2. Voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 5m en tout point de la bande de roulement ;
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;

- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte par les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre suffisant pour permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.

### **3.3. Conditions d'accès aux voies**

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4m.

Les accès directs sur les parties de routes départementales situées en dehors des secteurs d'agglomération sont interdits.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

## **ARTICLE UX.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 Réseaux divers**

L'ensemble des réseaux doit être enfoui.

### **4.2. Alimentation en eau potable**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

### **4.3. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques, lorsque le réseau existe. Quelque soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

En l'absence d'autres possibilités, les constructions peuvent être équipées d'une installation d'assainissement non collectif conforme au SPANC et en bon état de fonctionnement.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement de la commune.

Le déversement des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public devra préalablement être autorisé par la collectivité locale à laquelle appartient le dit réseau. Selon l'activité, certains effluents devront être rejetés dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel après leur traitement préalable sous contrôle du gestionnaire du réseau.

#### **4.4. Eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltrables est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire. Toutefois, dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m<sup>2</sup>, la régulation à 1l/s/ha ne s'applique pas.

Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré) pour autant que la part dédiée à la gestion par l'infiltration cumulée à la part de gestion de surface soit majoritaire par rapport à la solution de stockage enterré.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau.

#### **4.5. Gestion du stockage des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts. Ces systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural.

Les dépôts de résidus industriels à l'air libre sur les parcelles sont interdits. Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des entreprises, tant en approvisionnement qu'en déchets doivent faire l'objet de protection visuelle et paysagère.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

## **ARTICLE UX.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UX.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

### **6.1. Dispositions générales**

**En UXa et UXb**, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et aux emprises publiques existantes ou à créer.

**En UXc**, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de 16m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

### **6.2. Dispositions spécifiques relatives à l'implantation par rapport à la RN104**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul minimum de 100m par rapport à l'axe de la RN104.

### **6.3. Constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et aux emprises publiques existantes ou à créer.

### **6.4. Dispositions particulières le long de la voie ferrée**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul minimum de 10m par rapport à l'emprise de la LGV.

### **6.5. Isolation thermique**

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

### **6.6. Constructions existantes**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, les travaux de surélévation et d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

## **ARTICLE UX.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Dispositions générales**

En **zone UXa**, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- sur une des limites séparatives latérales ou
- en retrait par rapport aux limites séparatives.

En **zone UXb**, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- sur une des limites séparatives latérales ou
- sur les 2 limites séparatives latérales ou
- en retrait par rapport aux limites séparatives.

L'implantation en limite séparative n'est autorisée qu'en cas de mur aveugle ne présentant aucune ouverture sur le fond voisin.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou par rapport aux limites de fonds de parcelle, la distance (L) comptée horizontalement de tout point (a) du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (b) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m.

En **zone UXc**, les constructions nouvelles doivent s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales.

### **7.2. Isolation thermique et énergies renouvelables**

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

### **7.3. Constructions existantes**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1, 7.2, 7.3, les travaux de surélévation et d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

## **ARTICLE UX.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance séparant 2 bâtiments, comptée horizontalement en tous points des constructions, soit au moins égale à 6m.

## **ARTICLE UX.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**En UXa**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50%.

**En UXb**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60%

**En UXc**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 70%.

## **ARTICLE UX.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

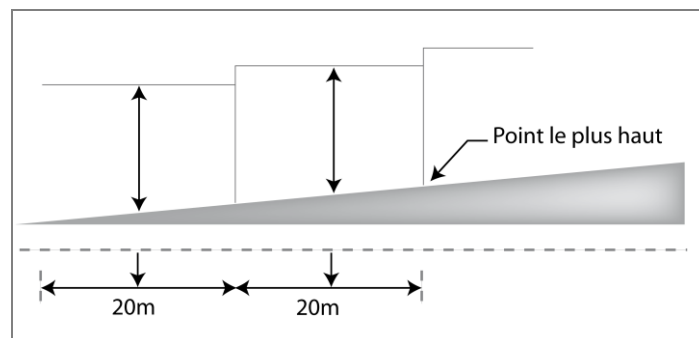
Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

### **10.1. Dispositions générales :**

La hauteur des constructions est limitée à 12 m au faîtage ou à l'acrotère.

### **10.2. Dispositions particulières :**

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur et de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



### **10.3. Constructions existantes :**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas les dispositions fixées aux 10.1 et 10.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faîtage et à l'acrotère de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction à la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE UX.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

### **11.1. Intégration des constructions dans le paysage :**

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par les formes/gabarits, les couleurs ou l'aspect des matériaux qu'elles emploient.

Les pastiches architecturaux sont interdits.

### **11.2. Aspect extérieur des constructions :**

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage. Les bardages bois sont autorisés.

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre, semblable à celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

Les pignons aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils doivent être intégrés ou accolés au bâtiment. La hauteur hors des postes préfabriqués ne doit pas excéder 2,50m.

Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être dissimulés par un écran végétal ou opaque de la vue depuis les voies publiques.

Les citernes à eau, à gaz ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux ou des claustras.

Les aires de stockage ou de manœuvre doivent être dissimulées de la vue depuis l'espace public par des écrans végétaux, opaques ou des claustras.

Des emplacements doivent être prévus pour les bacs de collecte des ordures en limite de parcelle.

### **11.3. Toitures :**

Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 15° doivent être dissimulées par un acrotère horizontal.



Les pentes de toiture de plus de 15° sont autorisées si elles constituent des éléments d'animation architecturale.

Les toitures des extensions des bâtiments existants doivent être en harmonie avec les bâtiments existants.

#### **11.4. Clôtures :**

##### **11.4.1. Clôtures en limite des voies**

Les clôtures seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur plein en maçonnerie d'une hauteur de 2,5m maximum et sous réserve qu'il soit enduit sur les deux faces et chapeauté ;
- soit sous forme d'un mur bahut surmonté ou non d'une protection ajourée intégrée à une haie vive. La hauteur des murs bahuts doit être au moins égale à 0,60m. L'ensemble ne doit pas dépasser 2,5m de hauteur.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les panneaux de bois sont autorisés dans la mesure où ils ne constituent pas la totalité du mur de clôture.

A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture.

##### **11.4.2. Clôtures en limites séparatives et en limites d'emprises publiques**

Pour l'édification des clôtures sur les limites séparatives de fond de parcelle et latérales à l'arrière des constructions, outre les dispositions de l'article précédent, sont autorisées :

- les clôtures maçonnées ou constituées d'un grillage de 2,5m de hauteur complété par des haies vivaces ou plantes grimpantes persistantes.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les panneaux de bois sont autorisés dans la mesure où ils ne constituent pas la totalité du mur de clôture.

**En UXc**, les clôtures sont interdites en limite séparative dans la bande recul de 16m imposée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE UX.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

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

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension, d'aménagement des constructions existantes et de changement de destination.

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m en extérieur, 2,50m en intérieur (type boxe)
- dégagement : 6m x 2,30m.

Chaque emplacement de stationnement poucettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos,
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
<b>Habitation</b>	1 place de stationnement par tranche de 80m <sup>2</sup> de la surface de plancher  Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés à l'article L.123-1-13° du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) et aux logements en accession sociale à la propriété pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.	1,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Industrie</b>	1 place de stationnement par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher > les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
<b>Entrepôt</b>	1 place de stationnement par tranche de 300m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Bureaux, artisanat et commerces</b>	1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Hébergement hôtelier et restaurants</b>	1 place de stationnement pour 3 chambres d'hôtel et 1 place de stationnement pour	

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
	25m <sup>2</sup> de surface de salle de restaurant	
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150m <sup>2</sup> de surface de plancher	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

### **ARTICLE UX.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux emprises du domaine public ferroviaire.

#### **13.1. Dispositions générales :**

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés.

Les voies nouvelles d'une largeur de 6 à 12m doivent être agrémentées, a minima, d'alignements d'arbres sur un côté.

Les voies nouvelles d'une largeur supérieure à 12m doivent être agrémentées d'alignements d'arbres des 2 côtés.

Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage inférieure à 20 véhicules doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Les parcs de stationnements publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère particulière. Lorsque la superficie du parc dépasse 1 000m<sup>2</sup> (40 places de stationnement), celui-ci doit faire l'objet d'un aménagement paysager sur le pourtour. De plus, lorsque la superficie du parc est supérieure à 2 000m<sup>2</sup> (80 places de stationnement), celui-ci doit être divisé en unités inférieures à 500m<sup>2</sup>, séparées les unes des autres par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

Les haies végétales doivent être composées d'essences régionales (noisetiers, charmes, hêtres...).

Pour toute implantation d'activités autorisées à l'article UX2 et lors de tout changement de destination des locaux existants dans cette même zone, il sera imposé la réalisation d'une bande boisée composée d'arbres de hautes tiges et d'une haie champêtre dense d'une largeur de 4 mètres (sauf impossibilité technique notoire) et ce lorsque le terrain d'assiette des opérations susvisées sera contigu à une zone principalement vouée à l'habitat

### **13.2. Coefficient d'espaces verts :**

**En UXa et UXb**, au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont la moitié doit être de pleine terre.

**En UXc**, au moins 5% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont la moitié doit être de pleine terre.

Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

- 1 pour les espaces plantés de pleine terre ;
- 0,5 pour les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées et les chemins d'accès et parcs de stationnement semi-perméables.

### **13.3. Alignements d'arbres :**

Les plantations d'alignement sont à préserver ou à planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis.

## **ARTICLE UX.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle\*.



## **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



## **Dispositions applicables à la zone 1AUh**

### **PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La **zone 1AUh** est une zone d'extension urbaine à vocation dominante de logements et est constructible dès l'approbation du PLU.

L'urbanisation de ce secteur sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble participera à l'objectif de renouvellement de la population briarde parallèlement à l'amélioration du traitement des entrées de ville. Les règles de constructions imposées permettent la prise en compte de la qualité paysagère et naturelle du site.

*\*Dans le PLU, l'article 14 concernant le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas réglementé. Toutefois, la densité des constructions est encadrée par l'intermédiaire de la réglementation des articles 6, 7, 9 et 10 qui permettent de définir des gabarits pour l'implantation des constructions.*

### **ARTICLE 1AUh.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation ou l'extension d'entrepôts existants ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUh2.

### **ARTICLE 1AUh.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- dans le secteur de mixité sociale identifié sur les documents graphiques, les constructions neuves destinées à l'habitation ou issues du changement de destination comprenant 10 logements ou plus, à condition de réserver, a minima, 25% du nombre de logements pour du logement locatif à loyer modéré ;
- les constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUh.1, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour



les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;

- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.), ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;

### **ARTICLE 1AUh.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Voies existantes**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3.2. Voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 3,5m en tout point de la bande de roulement ;
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte par les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre suffisant pour permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.

#### **3.3. Conditions d'accès aux voies**

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4m.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

## **ARTICLE 1AUh.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 Réseaux divers**

L'ensemble des réseaux doit être enfoui.

### **4.2. Alimentation en eau potable**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

### **4.3. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques. Quelque que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

Le déversement des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public devra préalablement être autorisé par la collectivité locale à laquelle appartient le dit réseau. Selon l'activité, certains effluents devront être rejetés dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel après leur traitement préalable sous contrôle du gestionnaire du réseau.

### **4.4. Eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltrables est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire. Toutefois, dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m<sup>2</sup>, la régulation à 1l/s/ha ne s'applique pas.

Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré) pour autant que la part dédiée à la gestion par l'infiltration

cumulée à la part de gestion de surface soit majoritaire par rapport à la solution de stockage enterré.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau.

#### **4.5. Gestion du stockage des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts. Ces systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural.

Les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération d'aménagement d'ensemble. Pour les constructions comprenant 30 logements ou plus, les systèmes de stockage doivent être enterrés.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

### **ARTICLE 1AUh.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 1AUh.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **6.1. Dispositions générales**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- soit avec un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, des reculs ponctuels n'excédant pas 5m de profondeur et limités à 30% du linéaire total de façade sont néanmoins autorisés afin de permettre une animation architecturale.

#### **6.2. Saillies en surplomb des voies et des marges de recul**

Des saillies ponctuelles (types balcons, bow-window) sur le domaine public sont autorisées si elles sont placées à au moins 3,50m au-dessus du sol.

### **6.3. Isolation thermique**

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

## **ARTICLE 1AUh.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Dispositions générales**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- sur une des limites séparatives latérales ;
- sur les 2 limites séparatives latérales ;
- en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou par rapport aux limites de fonds de parcelle, la distance (L) comptée horizontalement de tout point (a) du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (b) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m dans le cas de façade aveugle et 4m dans le cas de façade avec baie(s).

L'implantation en limite séparative n'est autorisée qu'en cas de mur aveugle ne présentant aucune ouverture sur le fond voisin.

Les constructions nouvelles inférieures à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle.

### **7.2. Isolation thermique et énergies renouvelables**

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

## **ARTICLE 1AUh.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance séparant 2 bâtiments, comptée horizontalement en tous points des constructions, soit au moins égale à 6m.

## **ARTICLE 1AUh.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

## **ARTICLE 1AUh.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

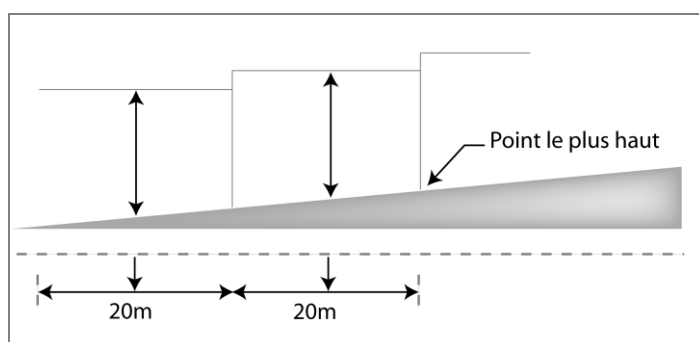
### **10.1. Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles, à l'exception des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, est limitée à 10m au faîtage dans le cas de toitures à pentes et à 9m à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

La hauteur maximale des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 15m au faîtage ou à l'acrotère.

### **10.2. Dispositions particulières :**

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



## **ARTICLE 1AUh.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Intégration des constructions dans le paysage :**

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par les formes/gabarits, les couleurs ou l'aspect des matériaux qu'elles emploient.

Les pastiches architecturaux sont interdits.

### **11.2. Aspect extérieur des constructions :**

Des prescriptions particulières peuvent être édictées sur le traitement des façades visibles depuis une voie et de nature à nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation architecturale. L'aspect des matériaux, tels que l'aspect brique, aspect silex, aspect moellon, aspect bloc de pierre, peut être imposé compte tenu du caractère des constructions environnantes.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage. Les bardages bois sont autorisés.

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre, semblable à celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

Les pignons aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Si les baies vitrées sont occultées par des volets roulants, les coffrets extérieurs doivent être dissimulés à la vue depuis la rue par un lambrequin ou un dispositif adapté.

### **11.3. Toitures :**

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

Les lucarnes et châssis de toit doivent être axés sur les ouvertures existantes situées au niveau inférieur. Leurs proportions verticales et superficies seront inférieures à celles des baies de la façade.

### **11.4. Clôtures :**

#### ***11.4.1. Clôtures en limite des voies et emprises publiques***

Les clôtures seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur plein en maçonnerie d'une hauteur de 2m maximum et sous réserve qu'il soit enduit sur les deux faces et chapeauté ;
- soit sous forme d'un mur bahut surmonté de grilles de type barreaudage métallique peint. La hauteur des murs bahuts doit être au moins égale à 0,80m. L'ensemble ne doit pas dépasser 2m de hauteur. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les panneaux de bois sont autorisés dans la mesure où ils ne constituent pas la totalité du mur de clôture.

A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture.

#### **11.4.2. Clôtures en limites séparatives**

Outre les dispositions de l'article précédent, sont autorisées les clôtures :

- sous forme d'un grillage sur poteaux béton à condition qu'il soit doublé d'une haie vive ;
- sous forme de plaques béton sous réserve qu'elles soient peintes ou enduites des 2 côtés ;
- sous forme de panneaux de bois.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

### **ARTICLE 1AUh.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

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

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes.

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

A compter de 2 places, au moins 50% des places de stationnement doivent être couvertes.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m en extérieur, 2,50m en intérieur (type boxe)

- dégagement : 6m x 2,30m.

Chaque emplacement de stationnement poucettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos,
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
<b>Habitation</b>	<p>1 place de stationnement par tranche de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>Stationnement visiteurs : à compter de 3 logements, une place visiteur par tranche de 3 logements</p> <p>Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés à l'article L.151-34° du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) et aux logements en accession sociale à la propriété pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.</p>	<p>1,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>
<b>Bureaux, artisanat et commerces</b>	<p>1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	<p>1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m<sup>2</sup> de surface de plancher &gt; les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate</p>
<b>Hébergement hôtelier et restaurants</b>	<p>1 place de stationnement pour 3 chambres d'hôtel et 1 place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant</p>	<p>1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m<sup>2</sup> de surface de plancher &gt; les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate</p>
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	<p>En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	<p>En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet</p>



Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

## **ARTICLE 1AUh.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Dispositions générales :**

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés.

Les voies nouvelles d'une largeur de 6 à 12m doivent être agrémentées, a minima, d'alignements d'arbres sur un côté.

Les voies nouvelles d'une largeur supérieure à 12m doivent être agrémentées d'alignements d'arbres des 2 côtés.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

Les haies végétales doivent être composées d'essences régionales (noisetiers, charmes, hêtres...).

### **13.2. Coefficient d'espaces verts :**

Au moins 50% de la superficie des terrains doivent être traités en espaces verts dont la moitié doit être de pleine terre.

Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

- 1 pour les espaces plantés de pleine terre ;
- 0,5 pour les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées et les chemins d'accès et parcs de stationnement semi-perméables.

## **ARTICLE 1AUh.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle\*.

## Dispositions applicables à la zone 1AUX

### **PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La **zone 1AUX** est une zone d'extension urbaine à vocation d'activités économiques et est constructible dès l'approbation du PLU. Elle comprend 2 secteurs :

- **1AUXa** : à vocation dominante industrielle et d'entrepôts,
- **1AUXb** : à vocation dominante de commerces et de bureaux,

L'objectif qui réside dans l'urbanisation de ces secteurs est de renforcer la capacité d'accueil de nouveaux emplois sur le territoire de Brie-Comte-Robert.

La **zone 1AUXa** constitue un prolongement de la zone d'activités existante, à vocation principale d'activités d'entrepôts.

La **zone 1AUXb** correspond à un secteur préférentiel de développement des activités de bureaux et commerces en entrée de territoire.

L'économie d'espace est recherchée puisque les règles fixées permettent une urbanisation dense et un caractère urbain dans des secteurs d'entrées de ville de Brie-Comte-Robert.

*\*Dans le PLU, l'article 14 concernant le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas réglementé. Toutefois, la densité des constructions est encadrée par l'intermédiaire de la réglementation des articles 6, 7, 9 et 10 qui permettent de définir des gabarits pour l'implantation des constructions.*

### **ARTICLE 1AUX.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

**En 1AUXa et 1AUXb** sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUX.2 ;

**En 1AUXb**, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions nouvelles, installations nouvelles et ouvrages destinés à l'industrie.

## **ARTICLE 1AUX.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUX.1, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.), ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les constructions destinées à l'habitation, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées à condition qu'elles soient intégrées aux constructions de ces activités.

## **ARTICLE 1AUX.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Voies existantes**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

### **3.2. Voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 5m en tout point de la bande de roulement ;
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte par les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de

manœuvre doit avoir un diamètre suffisant pour permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.

### **3.3. Conditions d'accès aux voies**

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4m.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

## **ARTICLE 1AUX.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 Réseaux divers**

L'ensemble des réseaux doit être enfoui.

### **4.2. Alimentation en eau potable**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

### **4.3. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques, lorsque le réseau existe. Quelque soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

En l'absence d'autres possibilités, les constructions peuvent être équipées d'une installation d'assainissement non collectif aux normes et en bon état de fonctionnement.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement de la commune.

Le déversement des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public devra préalablement être autorisé par la collectivité locale à laquelle appartient le dit réseau. Selon l'activité, certains effluents devront être rejetés dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel après leur traitement préalable sous contrôle du gestionnaire du réseau.

### **4.4. Eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel

d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltrables est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 1L /s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire. Toutefois, dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m<sup>2</sup>, la régulation à 1l/s/ha ne s'applique pas.

Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré) pour autant que la part dédiée à la gestion par l'infiltration cumulée à la part de gestion de surface soit majoritaire par rapport à la solution de stockage enterré.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau.

#### **4.5. Gestion du stockage des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts. Ces systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural.

Les dépôts de résidus industriels à l'air libre sur les parcelles sont interdits. Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des entreprises, tant en approvisionnement qu'en déchets doivent faire l'objet de protection visuelle et paysagère.

Les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

### **ARTICLE 1AUX.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 1AUX.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

### **6.1. Dispositions générales**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et aux emprises publiques existantes ou à créer.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et aux emprises publiques existantes ou à créer.

### **6.2. Dispositions particulières le long de la voie ferrée**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul minimum de 10m par rapport à l'emprise de la LGV.

### **6.3. Isolation thermique**

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

## **ARTICLE 1AUX.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Dispositions générales**

En **zone 1AUXa**, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- sur une des limites séparatives latérales ou
- en retrait par rapport aux limites séparatives.

En **zone 1AUXb**, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- sur une des limites séparatives latérales ou
- sur les 2 limites séparatives latérales ou
- en retrait par rapport aux limites séparatives.

L'implantation en limite séparative n'est autorisée qu'en cas de mur aveugle ne présentant aucune ouverture sur le fond voisin.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou par rapport aux limites de fonds de parcelle, la distance (L) comptée horizontalement de tout point (a) du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (b) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m.

### **7.2. Isolation thermique et énergies renouvelables**

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la

condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

### **ARTICLE 1AUX.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance séparant 2 bâtiments, comptée horizontalement en tous points des constructions, soit au moins égale à 6m.

### **ARTICLE 1AUX.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50%.

### **ARTICLE 1AUX.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1. Dispositions générales :**

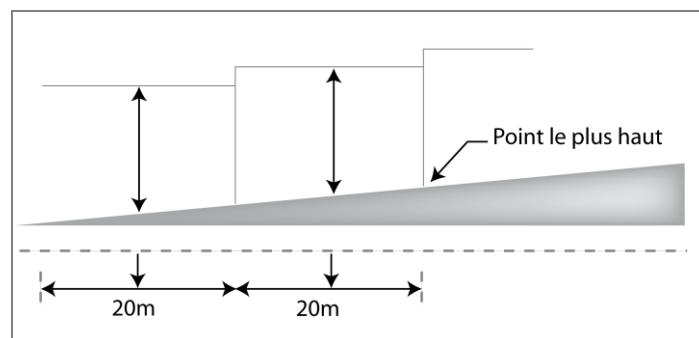
La hauteur des constructions est limitée à 13m50 au faîtage ou à l'acrotère

Rappel

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de faible emprise, tels que garde-corps, souches de cheminée ou de ventilation, ainsi que les locaux techniques d'ascenseur et les éléments techniques nécessaires à la sécurité des bâtiments ou à l'utilisation des énergies renouvelables à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m hors tout.

#### **10.2. Dispositions particulières :**

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



## **ARTICLE 1AUX.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Intégration des constructions dans le paysage :**

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par les formes/gabarits, les couleurs ou l'aspect des matériaux qu'elles emploient.

Les pastiches architecturaux sont interdits.

### **11.2. Aspect extérieur des constructions :**

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage. Les bardages bois sont autorisés.

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre, semblable à celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

Les pignons aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils doivent être intégrés ou accolés au bâtiment. La hauteur hors des postes préfabriqués ne doit pas excéder 2,50m.

Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être dissimulés par un écran végétal ou opaque de la vue depuis les voies publiques.

Les citernes à eau, à gaz ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux ou des claustras.

Les aires de stockage ou de manœuvre doivent être dissimulées de la vue depuis l'espace public par des écrans végétaux, opaques ou des claustras.

Des emplacements doivent être prévus pour les bacs de collecte des ordures en limite de parcelle.

### **11.3. Toitures :**

Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 18° doivent être dissimulées par un acrotère horizontal.

Les pentes de toiture de plus de 18° sont autorisées si elles constituent des éléments d'animation architecturale.

Les toitures des extensions des bâtiments existants doivent être en harmonie avec les bâtiments existants.



## **11.4. Clôtures :**

### **11.4.1. Clôtures en limite des voies et emprises publiques**

Les clôtures seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur plein en maçonnerie d'une hauteur de 2,5m maximum et sous réserve qu'il soit enduit sur les deux faces et chapeauté ;
- soit sous forme d'un mur bahut surmonté ou non d'une protection ajourée intégrée à une haie vive. La hauteur des murs bahuts doit être au moins égale à 0,60m. L'ensemble ne doit pas dépasser 2,5m de hauteur.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les panneaux de bois sont autorisés dans la mesure où ils ne constituent pas la totalité du mur de clôture.

A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture.

### **11.4.2. Clôtures en limites séparatives**

Outre les dispositions de l'article précédent, sont autorisées :

- les clôtures maçonnées ou constituées d'un grillage de 2,5m de hauteur complété par des haies vivaces ou plantes grimpantes persistantes.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

## **ARTICLE 1AUX.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

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

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes.

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m en extérieur, 2,50m en intérieur (type boxe)
- dégagement : 6m x 2,30m.

Chaque emplacement de stationnement poucettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos,
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
<b>Habitation</b>	1 place de stationnement par tranche de 80m <sup>2</sup> de surface de plancher  Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés à l'article L.151-34° du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) et aux logements en accession sociale à la propriété pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.	1,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Industrie</b>	1 place de stationnement par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher > les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
<b>Entrepôt</b>	1 place de stationnement par tranche de 300m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Bureaux, artisanat et commerces</b>	1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Hébergement hôtelier et restaurants</b>	1 place de stationnement pour 3 chambres d'hôtel et 1 place de stationnement pour 25m <sup>2</sup> de surface de salle de restaurant	
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150m <sup>2</sup> de surface de plancher	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

## **ARTICLE 1AUX.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Dispositions générales :**

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés.

Les voies nouvelles d'une largeur de 6 à 12m doivent être agrémentées, a minima, d'alignements d'arbres sur un côté.

Les voies nouvelles d'une largeur supérieure à 12m doivent être agrémentées d'alignements d'arbres des 2 côtés.

Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage inférieure à 20 véhicules doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Les parcs de stationnements publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère particulière. Lorsque la superficie du parc dépasse 1 000m<sup>2</sup> (40 places de stationnement), celui-ci doit faire l'objet d'un aménagement paysager sur le pourtour. De plus, lorsque la superficie du parc est supérieure à 2 000m<sup>2</sup> (80 places de stationnement), celui-ci doit être divisé en unités inférieures à 500m<sup>2</sup>, séparées les unes des autres par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

Les haies végétales doivent être composées d'essences régionales (noisetiers, charmes, hêtres...).

### **13.2. Coefficient d'espaces verts :**

Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont la moitié doit être de pleine terre.

Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

- 1 pour les espaces plantés de pleine terre ;
- 0,5 pour les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées et les chemins d'accès et parcs de stationnement semi-perméables.

## **ARTICLE 1AUX.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle\*.

## **TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



## Dispositions applicables aux zones agricoles A

### **PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La **zone A** est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

La **zone A** intègre le lycée agricole.

Cette zone comprend :

- un **secteur Ah** accueillant quelques constructions à usage d'habitation existantes pour lesquelles les extensions très limitées pourront être admises sans permettre le mitage de l'espace agricole,
- un **secteur Ae** autorisant l'implantation de structures photovoltaïques.

*\*Dans le PLU, l'article 14 concernant le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas réglementé. Toutefois, la densité des constructions est encadrée par l'intermédiaire de la réglementation des articles 6, 7, 9 et 10 qui permettent de définir des gabarits pour l'implantation des constructions.*

### **ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article A.2 sont interdites.

### **ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, extensions et installations nécessaires à la mise en culture des terres et à l'exploitation agricole :
  - o les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux, du matériel, etc. y compris les serres et les magasins d'approvisionnement ou de réception des produits agricoles, les locaux d'accueil du public et de vente des produits à la ferme, les abris pour animaux.
  - o les constructions et installations liées aux activités de tourisme rural dans la mesure où elles sont directement liées et nécessaires à l'agriculture,
  - o les abris protégeant les forages d'irrigation,
  - o les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation. La superficie hors œuvre nette maximale autorisée est de 250m<sup>2</sup>, sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à autorisation de construire dans un rayon de 30m maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction ; la nécessité d'une présence permanente de l'exploitant doit être justifiée.

- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante, nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et que la surface de plancher globale (extension comprise) n'excède pas 250m<sup>2</sup> ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole ;
- les constructions, extensions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lycée agricole notamment), dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols ;
- les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire;
- dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques, les abris de jardin de moins de 20m<sup>2</sup> et les constructions en lien avec la mise en valeur paysagère ou touristique du site à condition de ne pas dépasser 5% de l'emprise de la surface protégée ;
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés nonobstant les règles applicables dans la zone.

**En secteur Ah** uniquement, sont également autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension dans leur prolongement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à une augmentation de plus de 10% de la surface de plancher préexistante avant la date d'approbation du PLU (dans la limite d'une seule extension possible).

**En secteur Ae** uniquement, est autorisée l'implantation de constructions et installations nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque.

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

#### **3.1. Voies existantes**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3.2. Voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 4m en tout point de la bande de roulement ;
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la circulation du matériel agricole et des véhicules de service public ;
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte par les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre suffisant pour permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.

### **3.3. Conditions d'accès aux voies**

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4m.

Les accès directs sur les parties de routes départementales situées en dehors des secteurs d'agglomération sont interdits.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

## **ARTICLE A.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 Réseaux divers**

L'ensemble des réseaux doit être enfoui.



## **4.2. Alimentation en eau potable**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par un captage conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

## **4.3. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques, lorsque le réseau existe. Quelque soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

A défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement, les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux conditions d'installations du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

## **4.4. Eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltrables est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire. Toutefois, dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m<sup>2</sup>, la régulation à 1l/s/ha ne s'applique pas.

Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré) pour autant que la part dédiée à la gestion par l'infiltration cumulée à la part de gestion de surface soit majoritaire par rapport à la solution de stockage enterré.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau.

#### **4.5. Gestion du stockage des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts. Ces systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

### **ARTICLE A.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE A.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

#### **6.1. Dispositions générales**

En **zone A**, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul minimum de 10m par rapport à l'alignement des voies et aux emprises publiques existantes ou à créer.

En **secteur Ae**, les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et aux emprises publiques existantes ou à créer.

En **secteur Ah**, les extensions des constructions existantes doivent s'implanter dans le prolongement du bâti existant.

#### **6.3. Dispositions spécifiques relatives à l'implantation par rapport à la RN19**

En **zone A**, les constructions nouvelles liées à l'exploitation agricole doivent s'implanter avec un recul minimum de 20m par rapport à l'alignement de la RN19.

Les autres constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 75m par rapport à la RN19.

#### **6.3. Dispositions spécifiques relatives à l'implantation par rapport à la RN104**

En **zone A**, les constructions nouvelles liées à l'exploitation agricole doivent s'implanter avec un recul minimum de 20m par rapport à l'alignement de la RN104.

Les autres constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 100m par rapport à la RN104.

#### **6.4. Isolation thermique**

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

#### **6.5. Constructions existantes**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.

### **ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **7.1. Dispositions générales**

En **zone A et en secteur Ae**, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4m par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

En **secteur Ah**, les extensions des constructions existantes doivent s'implanter dans le prolongement du bâti existant.

#### **7.2. Isolation thermique et énergies renouvelables**

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

#### **7.3. Constructions existantes**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1, 7.2, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.

### **ARTICLE A.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**En secteur Ah**, l'extension des constructions existantes est limitée à 10% de la surface de plancher préexistante.

## **ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Dispositions générales :**

En **zone A**, la hauteur maximale des constructions à usage agricole ou destinées aux services publics ou d'intérêt collection est limitée à 16m au faîtage ou à l'acrotère.

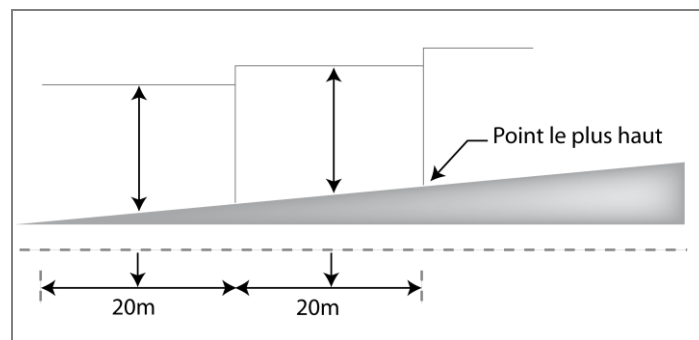
En **zone A**, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 8m au faîtage ou à l'acrotère.

En **secteur Ah**, la hauteur des extensions autorisées à l'article A.2 ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.

**En secteur Ae**, la hauteur maximale des constructions et installations autorisées est limitée à 8m au point le plus haut.

### **10.2. Dispositions particulières :**

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



### **10.3. Constructions existantes :**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas les dispositions fixées aux 10.1 et 10.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faîtage et à l'acrotère de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction à la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE A.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Intégration des constructions dans le paysage :**

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par les formes/gabarits, les couleurs ou l'aspect des matériaux qu'elles emploient.

Les pastiches architecturaux sont interdits.

### **11.2. Dispositions relatives aux constructions à usage agricole**

Les constructions doivent présenter une unité de ton afin de réduire l'impact dans le paysage.

L'aspect des matériaux utilisé devra présenter une couleur plutôt sombre pour ne pas se détacher ou apparaître comme objet isolé contrastant dans son environnement.

L'utilisation du bois est à privilégier.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les soubassements doivent être bardés à l'identique des façades.

### **11.2. Dispositions relatives aux constructions à usage d'habitation**

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage. Les bardages bois sont autorisés.

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre qui s'intègre à l'environnement.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les ouvrages et édifices techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

## **ARTICLE A.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

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

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

A compter de 2 places, au moins 50% des places de stationnement doivent être couvertes.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m en extérieur, 2,50m en intérieur (type boxe)
- dégagement : 6m x 2,30m.

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
<b>Habitation</b>	1 place de stationnement par tranche de 80m <sup>2</sup> de surface de plancher	-
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 300m <sup>2</sup> de surface de plancher	-

### **ARTICLE A.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux emprises du domaine public ferroviaire.

#### **13.1. Dispositions générales**

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés.

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée.

Les bâtiments agricoles devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigée.

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés. Elles peuvent être plantées d'alignements d'arbres.

Les haies végétales doivent être composées d'essences régionales (noisetiers, charmes, hêtres...).

#### **13.2. Secteurs paysagers :**

Ces secteurs, publics ou privés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs.

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.

#### **13.3. Alignements d'arbres :**

Les plantations d'alignement sont à préserver ou à planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis.

### **ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle\*.



## **TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**





## Dispositions applicables aux zones naturelles N

### **PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La **zone N** regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend également 5 secteurs :

- un **secteur Na** accueillant le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent et les habitations légères de loisirs dès lors que les constructions font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols et qu'elles sont intégrées à un projet de service public ou d'intérêt collectif ;
- un **secteur Nh** accueillant quelques constructions à usage d'habitation pour lesquelles les extensions très limitées pourront être admises ;
- un **secteur Ne** accueillant des équipements ;
- un **secteur Nj** accueillant des jardins familiaux,
- un **secteur Nx** qui correspond à une zone de stockage de déchets inertes et de concassage arborée.

*Le secteur Ne est pour partie concernée par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager qui constitue une servitude d'utilité publique. Son règlement, qui figure en annexe du PLU, s'impose au règlement.*

*\*Dans le PLU, l'article 14 concernant le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas réglementé. Toutefois, la densité des constructions est encadrée par l'intermédiaire de la réglementation des articles 6, 7, 9 et 10 qui permettent de définir des gabarits pour l'implantation des constructions.*

### **ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2 sont interdites.

### **ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**En zone N, secteurs Nh, Nj et Ne**, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations liées à l'exploitation forestière ou les activités de loisirs et de détente en rapport avec la forêt ;
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- les ouvrages techniques et les installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone ;

- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés nonobstant les règles applicables dans la zone.

**En secteur Na** uniquement, le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent et les habitations légères de loisirs sont également autorisés dès lors qu'ils sont intégrés dans un projet de service public ou d'intérêt collectif (future aire d'accueil des gens du voyage).

**En secteur Nh** uniquement, sont également autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à une augmentation de plus de 20% de la surface de plancher préexistante avant la date d'approbation du PLU (dans la limite d'une seule extension possible).

**En secteur Ne** uniquement, sont également autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination de services publics ou d'intérêt collectif, à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer un traitement paysager de l'unité foncière ;
- l'extension des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à une augmentation de plus de 20% de la surface de plancher préexistante avant la date d'approbation du PLU (dans la limite d'une seule extension possible).

**En secteur Nj** uniquement, sont également autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la construction d'abris de jardin de taille et de hauteur limitée ;
- les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

**En secteur Nx seules sont autorisées** sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques et les installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.), ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés nonobstant les règles applicables dans la zone.

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

#### **3.1. Voies existantes**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3.2. Voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 4m en tout point de la bande de roulement ;
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte par les véhicules de services publics ou d'intérêt collectif ;
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte par les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre suffisant pour permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.

#### **3.3. Conditions d'accès aux voies**

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4m.

Les accès directs sur les parties de routes départementales situées en dehors des secteurs d'agglomération sont interdits.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

### **ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 Réseaux divers**

L'ensemble des réseaux doit être enfoui.

#### **4.2. Alimentation en eau potable**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par un captage conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

#### **4.3. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques, lorsque le réseau existe. Quelque soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

A défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement, les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux conditions d'installations du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

#### **4.4. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

#### **4.5. Gestion du stockage des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts. Ces systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

### **ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **6.1. Dispositions générales**

**En zone N**, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

**En secteurs Nj, Ne et Na**, les constructions nouvelles sont édifiées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- soit avec un recul de 1m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

**En secteur Nh**, les extensions des constructions existantes doivent s'implanter dans le prolongement du bâti existant.

## **6.2. Dispositions spécifiques relatives à l'implantation par rapport à la RN104**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul minimum de 100m par rapport à la RN104.

## **6.3. Isolation thermique**

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

## **6.4. Constructions existantes**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 6.1, 6.2, 6.3, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.

# **ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

## **7.1. Dispositions générales**

**En zone N**, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- sur une limite séparative,
- sur les 2 limites séparatives,
- avec un retrait minimum de 5m par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

**En secteurs Nj, Ne et Na**, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- sur une limite séparative,
- sur les 2 limites séparatives,
- avec un retrait minimum de 1m par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

**En secteur Nh**, les extensions des constructions existantes doivent s'implanter dans le prolongement du bâti existant.

## **7.2. Isolation thermique et énergies renouvelables**

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

## **7.3. Constructions existantes**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1, 7.2, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.

## **ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**En zone N**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 5%.

**En secteur Nj**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 5% pour les constructions d'abris de jardin et 10% pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

**En secteur Ne et Na**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10%.

**En secteur Nh**, l'extension des constructions existantes est limitée à 20% de la surface de plancher préexistante.

## **ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Dispositions générales :**

**En zone N**, la hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone est limitée à 6m au faîtage ou à l'acrotère.

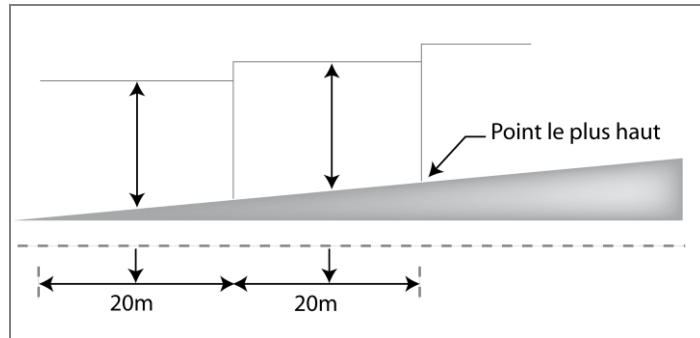
**En secteur Nh**, la hauteur des extensions autorisées à l'article N.2 ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.

**En secteur Ne et Na**, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12m au faîtage ou à l'acrotère.

**En secteur Nj**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 5m au faîtage dans le cas de toitures à pentes ou à 3m l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

### **10.2. Dispositions particulières :**

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



### 10.3. Constructions existantes :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas les dispositions fixées aux 10.1 et 10.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faîtage et à l'acrotère de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction à la date d'approbation du PLU.

### **ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par les formes/gabarits, les couleurs ou l'aspect des matériaux qu'elles emploient.

Les pastiches architecturaux sont interdits.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

### **ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

### **ARTICLE N.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### 13.1. Dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.



Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés.

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée.

Les bâtiments agricoles devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigée.

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés. Elles peuvent être plantées d'alignements d'arbres.

Les haies végétales doivent être composées d'essences régionales.

### **13.2. Coefficient d'espaces verts :**

**En zone N**, au moins 95% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

**En secteur Ne et Na**, au moins 60% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

**En secteur Nj**, au moins 80% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

### **13.3. Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques correspondent à des espaces boisés existants ou à créer. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **13.4. Alignements d'arbres :**

Les plantations d'alignement sont à préserver ou à planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis.

## **ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle\*.