



# 4 PLAN LOCAL D'URBANISME RÈGLEMENT ÉCRIT

PLU prescrit par DCM le 18 juin 2009  
PLU arrêté par DCM le 19 janvier 2017  
PLU approuvé par DCM le 05 octobre 2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

Le Maire  
Paul Raymond





p. 05	Dispositions générales
p. 11	Dispositions applicables à la zone UA
p. 29	Dispositions applicables à la zone UB
p. 47	Dispositions applicables à la zone UC
p. 65	Dispositions applicables à la zone UD
p. 83	Dispositions applicables à la zone UE
p. 99	Dispositions applicables à la zone UF
p. 115	Dispositions applicables à la zone UI
p. 131	Dispositions applicables à la zone UL
p. 147	Dispositions applicables à la zone 1AU
p. 163	Dispositions applicables à la zone A
p. 177	Dispositions applicables à la zone N
p. 191	Lexique
p. 201	Annexe



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme de la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000.

#### ARTICLE. DG.1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de NOZAY. Il comprend deux parties :

- le règlement écrit (pièce n°4) ;
- le règlement graphique (pièce n°5).

#### ARTICLE. DG.2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

1. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.
2. Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...
3. Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant le Droit de Préemption Urbain institué par délibération du conseil municipal en date du 29 janvier 1990, du 02 décembre 1991 et du 24 mars 2013.
4. Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
5. Protection du patrimoine archéologique : Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.
6. S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par le décret n° 2003-425 du 11 mai 2003.
7. Rappels :
  - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du 04 juillet 2013.
  - Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 4 juillet 2013.
  - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

*Article 682 du code civil : "Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."*

#### ARTICLE. DG.3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones).

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome, il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.



Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions des différents chapitres du Titre 2, s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : zone UA, zone UB, zone UC, zone UD (y compris le secteur UDa), zone UE, zone UF, zone UI et zone UL.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par le sigle « 1AU ». Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs, équipés ou non, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le PLU ne distingue qu'une seule zone à urbaniser : la zone 1AU de Villarceau dont la vocation principale est destinée à de l'habitat.

Les dispositions des zones à urbaniser sont présentées au Titre 3 du présent document.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». La zone A est composée d'un secteur spécifique :

- le secteur Ae : il correspond aux installations, ouvrages, travaux et aménagements liés spécifiquement à l'activité équestre.

Les dispositions du Titre 4 du présent règlement s'appliquent à la zone A.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». La zone N est composée de plusieurs secteurs :

- le secteur Nh : il correspond à des espaces urbanisés de faible superficie situés au cœur des espaces naturels. Ce secteur, qui comporte des micro-espaces, est qualifié par une constructibilité limitée et mesurée ;
- le secteur Nj qui correspond aux secteurs accueillant les jardins familiaux ;
- le secteur Ni qui correspond aux secteurs accueillant des équipements publics de plein-air ;
- le secteur Nv qui correspond aux espaces publics paysagers intra-urbain.

Les dispositions du Titre 5 du présent règlement s'appliquent à la zone N.

#### ARTICLE. DG.4 ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement de PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées dans les limites prévues aux articles L.152-3, R.421-15 et R.442-5 du Code de l'Urbanisme, aux seuls trois motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...);
- la configuration de la parcelle à bâtir (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, etc ;
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur..).

#### ARTICLE. DG.5 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées,
- ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

ARTICLE. DG.6

**RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS**

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.

ARTICLE. DG.7

**DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS**

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

ARTICLE. DG.8

**EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS**

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames rouges hachurées dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et de ses articles L.230-1 à L.230-3.

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;



4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Numéro	Objet de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement d'une voie piétonne	Mairie de Nozay	178 m <sup>2</sup>
2	Aménagement d'une voie de desserte	Mairie de Nozay	970 m <sup>2</sup>
3	Aménagement d'une voie piétonne	Mairie de Nozay	168 m <sup>2</sup>
4	Aménagement d'une voie verte	Conseil Départemental	11 255 m <sup>2</sup>
5	Aménagement d'une voie piétonne	Mairie de Nozay	279 m <sup>2</sup>
6	Aménagement et sécurisation du carrefour	Conseil Départemental	2 254 m <sup>2</sup>
7	Aménagement d'une voie verte	Mairie de Nozay	5 340 m <sup>2</sup>
8	Aménagement d'une voie verte	Mairie de Nozay	2 734 m <sup>2</sup>
9	Aménagements hydrauliques	SIVOA	3 130 m <sup>2</sup>
10	Aménagement d'une voie verte	Mairie de Nozay	1 499 m <sup>2</sup>
11	Aménagement d'une aire de stationnement	Mairie de Nozay	561 m <sup>2</sup>
12	Aménagement d'une voie piétonne	Mairie de Nozay	377 m <sup>2</sup>
13	Création d'une voie de desserte	Mairie de Nozay	2 853 m <sup>2</sup>
14	Aménagement d'une voie piétonne	Mairie de Nozay	641 m <sup>2</sup>
15	Création d'un passage pour liaison piétonne	Mairie de Nozay	49 m <sup>2</sup>
16	Création d'un passage pour liaison piétonne	Mairie de Nozay	29 m <sup>2</sup>
17	Création d'un nouveau cimetière communal	Mairie de Nozay	7 183 m <sup>2</sup>

#### ARTICLE. DG.9 LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des ronds carroyés sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par législation en vigueur.

Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En EBC, la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- des arbres dangereux, chablis ou morts ;
- des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
- une coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- une forêt publique soumise au régime forestier.

#### ARTICLE. DG.10 LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages : alignements d'arbres protégés, alignements d'arbres à créer, bâtiments remarquables et ensembles bâtis identifiés par le PLU aux documents graphiques, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

Des travaux visant à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages.

La loi Boutin du 25 mars 2009 a instauré une nouvelle possibilité de dérogation aux règles du PLU pour autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente peut ainsi accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU conformément à l'article L.152-4 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

L'article R.431-31 du code de l'urbanisme dispose que le pétitionnaire doit accompagner sa demande d'une note précisant la nature des travaux pour lesquels la dérogation est sollicitée et justifiant que ces travaux sont nécessaires pour permettre l'accessibilité du logement à des personnes handicapées. Cette mesure ne concerne que des opérations de renouvellement et aucunement la réalisation de logements neufs.

#### ARTICLE. DG.11 INFORMATIONS RELATIVES AUX ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES

Il est rappelé que dans les zones repérées comme potentiellement humides sur le document graphique intitulé Plan des Informations et Obligations Diverses (PIOD), les projets peuvent être soumis au dépôt d'un dossier au titre de la Loi sur l'eau en fonction d'une nomenclature présentée à l'article R.214-1 du code de l'environnement.

#### ARTICLE. DG.12 DÉROGATION AUX RÈGLES DU PLU POUR PERMETTRE L'ISOLATION DES BÂTIMENTS

La loi relative à la transition énergétique du 17 août 2015 instaure une nouvelle dérogation au profit des travaux d'isolation des bâtiments. Elle permet à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, le permis d'aménager ou pour se prononcer sur une déclaration préalable de déroger aux règles du PLU dans les modalités définies à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE. DG.13 CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS AUTORISÉES SUR LES EMPRISES PRIVÉES ET / OU PUBLIQUES OUVERTES À LA CIRCULATION

Au sein des zones figurées en blanc au plan de zonage, seules sont autorisées les constructions, aménagements et installations liées aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et les réseaux d'intérêt public.

#### ARTICLE. DG.14 BONIFICATION DES DROITS À CONSTRUIRE POUR LES HABITATIONS DE HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

#### ARTICLE. DG.15 DÉFINITIONS

Les principaux termes employés dans le règlement sont définis en annexe du présent règlement.



### LA ZONE URBAINE CORRESPONDANT AU CENTRE-ANCIEN DE LA VILLE (UA)

La zone UA correspond aux secteurs anciens de la commune, à l'intérieur desquels se trouvent rassemblés les fonctions mixtes de la ville : activités, services, habitat, commerces, services publics, ...

La réglementation qui s'y applique tend à préserver les qualités du tissu ancien, tout en permettant sa densification et à favoriser une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâties traditionnelles de la ville.

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

La zone UA présente également une représentation graphique afin de préserver le commerce linéaire de proximité au travers des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

La zone est aussi concernée par une orientation d'aménagement et de programmation portée dans le dossier conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme. Les orientations d'aménagement et de programmation assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, mobilités douces, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Nozay et notamment pour la zone UA :

- l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

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



## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

#### ARTICLE UA.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

##### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

- 1.1.1. Dans les zones UA du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations suivantes :
- les exploitations agricoles ou forestières ;
  - le commerce et activités de services à l'exception des sous-destinations autorisées à l'article UA.2.2 ;
  - les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- 1.1.2. Conformément à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, est interdit le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée existants à la date d'approbation du PLU, le long des «axes commerciaux» inscrits au plan de zonage.

##### 1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.2.1. Dans les zones UA du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivants :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  - les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UA.2 ;
  - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UA.2 ;
  - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
  - le stationnement de caravanes quelle que soit la durée.

#### ARTICLE UA.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.2. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.3. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.4. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - à des aménagements paysagers ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;



- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.

## ARTICLE UA. 3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

### 3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de :
- **2 logements sociaux minimum**, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 4 et 8 logements ;
  - **3 logements sociaux minimum**, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 9 et 11 logements ;
  - **30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus** ou plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme.
- Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.
- 3.1.2. Les préconisations de l'article 3.1.1. ne s'appliquent pas dans les cas de réhabilitation de construction existante.

### 3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, en bordure des rues portées sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée :
- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat sur rez-de-chaussée en une autre destination est interdite ;
  - les locaux créés dans le cadre d'une restructuration ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.
- 3.2.2. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :
- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ou touristique ;
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ;
  - aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois, si le terrain est desservi par une autre rue que celle identifiée, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

## SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ARTICLE UA. 4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

- 4.1.1. **Non réglementé.**

### 4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

#### 4.2.1. Dispositions générales

- 4.2.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'à la hauteur maximale absolue.
- Dans le présent règlement, les hauteurs sont exprimées en hauteur maximale absolue au point le plus haut du bâtiment, à savoir le faitage de toiture ou l'acrotère.**
- 4.2.1.2. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

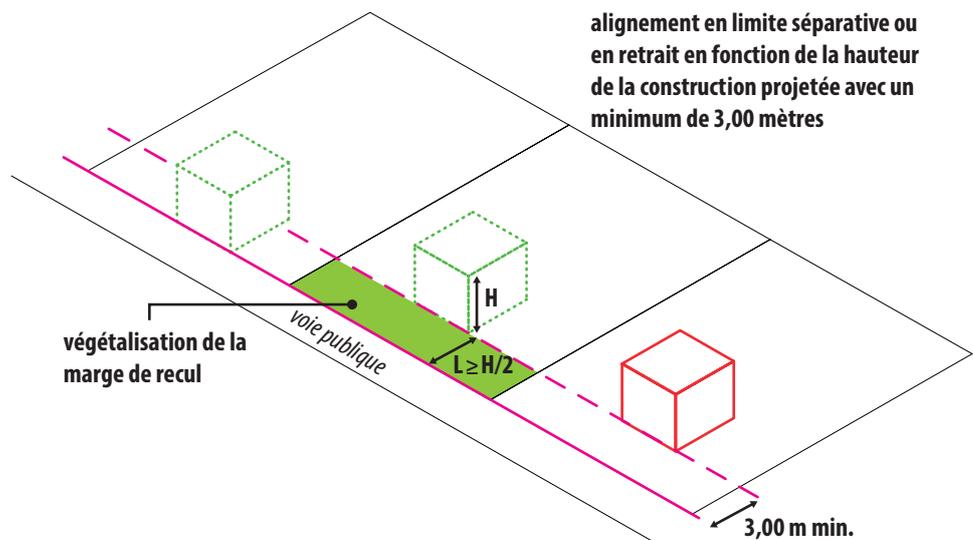
#### 4.2.2. Dispositions applicables à la zone UA

- 4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 9,00 mètres.
- 4.2.2.2. La hauteur des constructions annexes est limitée à 5,00 mètres.
- 4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

### 4.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 4.3.1. Dispositions générales applicables à la zone UA

- 4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :
- à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;
  - ou en retrait. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



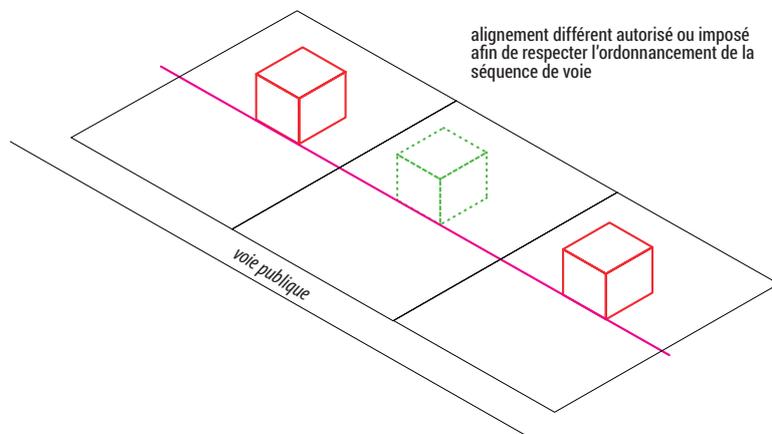
- 4.3.1.2. En cas d'implantation en retrait des constructions ou installations nouvelles dans les conditions définies à l'article 4.3.1.1., il est demandé que l'alignement soit restitué par le biais d'un mur de clôture dans les conditions fixées à l'article 5.6.. Par ailleurs, les surfaces libres situées dans la marge de recul doivent être majoritairement végétalisées hors accès des véhicules et piétons.

#### 4.3.2. Dispositions particulières applicables à la zone UA

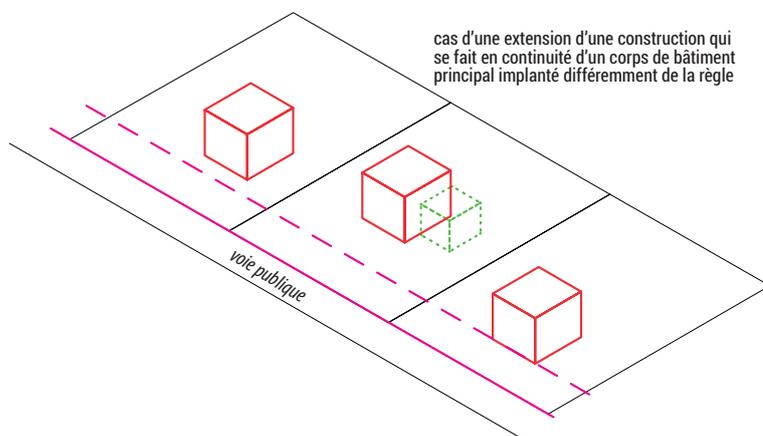
Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :



4.3.2.1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, **lorsque l'ordonnement des constructions voisines diffère de la règle générale.**



4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.

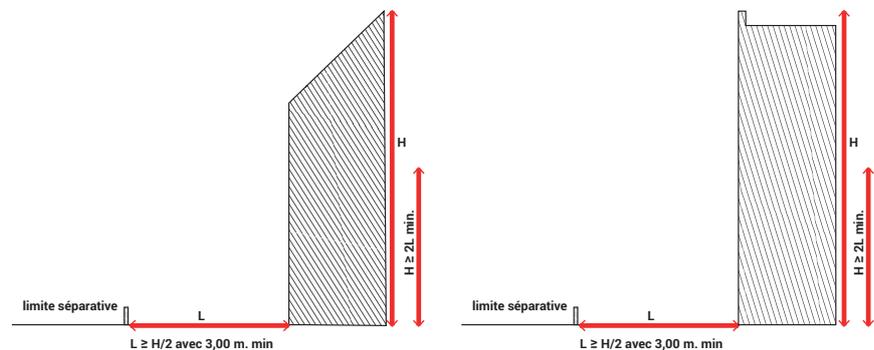


- 4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- 4.3.2.4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 4.3.2.5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, ...).
- 4.3.2.6. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.2.7. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

#### 4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### 4.4.1. Dispositions générales applicables à la zone UA

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
  - soit en retrait des limites séparatives. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que **la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ )**. Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



4.4.1.2. L'implantation des piscines non couvertes doivent respecter un retrait minimum de 1,00 mètre à partir des limites séparatives, calculé par rapport au bord intérieur de la paroi du bassin.

#### 4.4.2. Dispositions particulières applicables à la zone UA

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.
- 4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

#### 4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. **Non réglementé.**

### ARTICLE UA.5 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### 5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
  - permettre la conservation et la mise en valeur du patrimoine.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments d'habitation neufs ou anciens et leurs annexes. Ainsi, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.
- 5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.
- 5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.



5.1.7. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.

## 5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelles natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

## 5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits doivent être peints ou de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Compte tenu du tissu urbain traditionnel, l'usage de meulière est à privilégier.

## 5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi d'ardoise, de zinc, de tuiles plates de tonalité rouge-brun ou alors de matériaux similaires d'aspect et de pose est à privilégier.
- 5.4.2. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.3. L'éclairage éventuel des combles, par de nouvelles ouvertures en façade sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit.
- 5.4.4. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.5. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
  - ou agriculture urbaine ;
  - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
  - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

## 5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. À l'exception des bâtiments à destination de commerces, de bureaux et d'activités, les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent impérativement être plus hautes que larges (hauteur comprise entre 1,5 et 2,5 fois la largeur), à l'exception des fenêtres des combles qui peuvent avoir une forme carrée.
- 5.5.2. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.
- 5.5.3. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des

dispositifs tels que les lambrequins.

- 5.5.4. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.

## 5.6. CLÔTURES

- 5.6.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 04 juillet 2013, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.2. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, agglo, ...) est interdit.
- 5.6.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.4. Les clôtures sur rue **ne peuvent excéder une hauteur totale de 2,00 mètres**. Les clôtures sur rue doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
- un mur en pierre (comme par exemple : meulière, grès, ...) en privilégiant les joints beurrés ;
  - un mur en maçonnerie de forme et d'aspects traditionnels ;
  - un mur-bahut, en pierre ou en maçonnerie, surmonté d'un barreaudage simple ou d'un grillage.
  - une clôture grillagée surmontant un mur-bahut, doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.
- 5.6.5. Toutefois, une hauteur différente peut être autorisée pour des motifs de sécurité liés aux destinations autorisées dans la zone et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence.
- 5.6.6. Les portes, portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.
- 5.6.7. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.6.8. Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder 2,00 mètres mesurés à partir du terrain naturel le plus haut. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.
- 5.6.9. Les murs de clôture anciens en pierre (meulières), identifiés au plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités. En ce cas, une réhabilitation avec des matériaux compatibles doit être opérée.
- 5.6.9. Il est recommandé la mise en œuvre de clôtures ayant une perméabilité vis à vis de la circulation de la petite faune afin de favoriser la biodiversité.

## 5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.



## 5.8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

### 5.8.1. Principes généraux relatifs aux travaux de restauration et d'entretien

- 5.8.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.
- 5.8.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

### 5.8.2. Traitement des toitures

- 5.8.2.1. Lors des réfection de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes.

### 5.8.3. Traitement des façades

- 5.8.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, .... doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.
- 5.8.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

### 5.8.4. Traitement des ouvertures

- 5.8.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.
- 5.8.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée, de la façade et les proportions plus hautes que larges des baies existantes.
- 5.8.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

## 5.9. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

- 5.9.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- 5.9.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.
- 5.9.3. Par ailleurs, les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- 5.9.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
  - la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnement pour les travées et niveaux ...);
  - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, ...).

## 5.10. FAÇADES COMMERCIALES

5.10.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure de l'immeuble. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

## 5.11. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### 5.11.1. Performances énergétiques

- 5.11.1.1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.
- 5.11.1.2. Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

### 5.11.2. Performances environnementales globales

- 5.11.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.11.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

## ARTICLE UA. 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

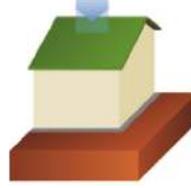
#### Définition

Les espaces libres correspondent aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

#### 6.1.1. Dispositions applicables à la zone UA

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. En zone UA, **40% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres** décomposés comme suit :
- **20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;**
  - **plus 20% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.** L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires correspond au coefficient biotope de surface.
- Ce coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet (CBS = surface écoaménageable / surface l'unité foncière)
- Pour calculer cette proportion, il convient d'appliquer un coefficient, compris entre 0,7 et 1, définissant le potentiel d'infiltration des différentes surfaces à leur superficie, selon le schéma et le tableau ci-après.



TABLEAU D'ÉQUIVALENCE DES SURFACES PAR RAPPORT AUX SURFACES DE PLEINE-TERRE		
Nature des surfaces		Coefficient
1. Espaces de pleine terre		1
2. Toitures végétalisées		0,7

### 6.1.2. Plantations

- 6.1.2.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.2.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les aires de plus de 1000 m<sup>2</sup> doivent être divisées par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.
- 6.1.2.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.2.4. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.2.5. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).
- 6.1.2.6. Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

### 6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

- 6.2.1. Pour les mares et lits de cours d'eau figurant au plan de zonage, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 5,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

### 6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses ...) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des

parkings, sont susceptibles être imposés.

- 6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 1 l/s/ha aménagé.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

## ARTICLE UA.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

### 7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
  - dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.
  - quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranche de 25 m<sup>2</sup> ; le ratio de 25 m<sup>2</sup> incluant les aires de manœuvres et les voiries desservant les places de stationnement. Le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.
  - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
  - les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
- 7.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

### 7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

#### 7.2.1. Cas pour les extensions et/ou surélévations

- 7.2.1.1. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.

#### 7.2.2. Cas pour les changements de destination ou les divisions

- 7.2.2.1. En cas de changement de destination à usage d'habitat, il est demandé un minimum de 1 place de stationnement par logement.
- 7.2.2.2. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé un minimum de 1 place par logement.

#### 7.2.3. Cas pour les travaux de réhabilitation

- 7.2.3.1. Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.



**7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES**

7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
HABITAT	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• au minimum 1 place par logement dont la superficie est inférieure ou égale à 60m<sup>2</sup> de surface plancher.</li> <li>• au minimum 2 places par logement dont la superficie est supérieure à 60 m<sup>2</sup> de surface plancher.</li> <li>• 15% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements</li> <li>• Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.</li> </ul>
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé : Artisanat et commerces de détail : 1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface plancher Restauration : 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface plancher de restauration Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Il est exigé : Bureau : 1 place minimum pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

7.3.2. Pour les commerces et activités artisanales situés sur les linéaires de commerces et d'artisanat repérés aux documents graphiques, aucune norme de stationnement n'est exigée.

**7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES**

**7.4.1. Dispositions générales**

7.4.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,75 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les logements jusqu'à 60 m<sup>2</sup> ;</li> <li>• 1,50 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les logements de plus de 60 m<sup>2</sup> ;</li> </ul>
POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,50 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.</li> </ul>

**7.4.2. Réalisation des emplacements pour les cycles**

7.4.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

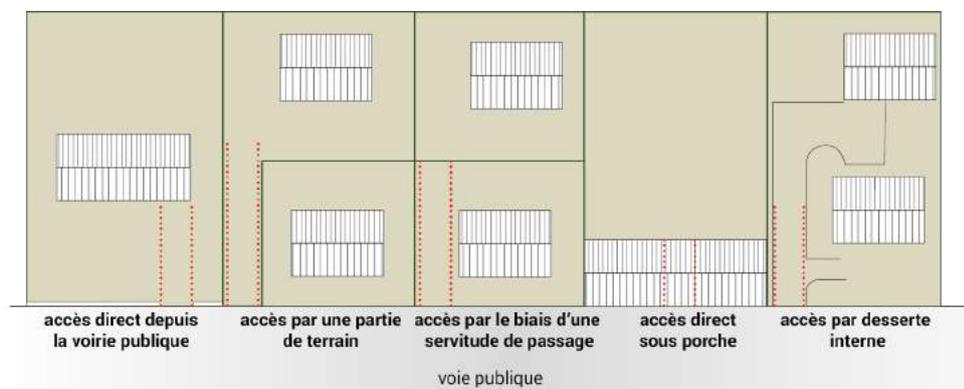
7.4.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements

- adaptés,
- au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

### SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### ARTICLE UA.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES



- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.7. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
  - la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

#### ARTICLE UA.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.



- En ce qui concerne les eaux usées domestiques, la création ou la modification d'installations d'assainissement non collectif doivent être conformes aux prescriptions du service compétent.

### 9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable.
- 9.1.2. Les aménagements réalisés pour l'alimentation de collectif ou de lotissement doivent satisfaire aux recommandations du service délégataire pour leur raccordement et leur éventuelle rétrocession.
- 9.1.3. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

### 9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif. La collecte distincte des eaux usées et des eaux pluviales doit être privilégiée.
- 9.2.2. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.3. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.4. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement de service Assainissement.
- 9.2.5. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- 9.2.6. Le cas échéant, tout propriétaire d'un immeuble existant ou à construire non desservi par le réseau public de collecte des eaux usées doit présenter au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) son projet d'installation du dispositif d'assainissement non collectif préalablement au dépôt de permis de construire, pour contrôle de la conception de l'implantation, et le cas échéant, la mise en conformité de son installation. Le système d'assainissement non collectif doit permettre la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines, et répondre aux prescriptions techniques du règlement du service délégataire ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté ministériel en date du 7 mars 2012.

### 9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.
- 9.3.2. Le réseau d'eau potable peut être mis à la disposition pour assurer une alimentation en eau dans les limites de la compatibilité avec le service de distribution d'eau potable et de l'économie financière au regard d'autres moyens.

### 9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions (habitat, activités, équipements...), celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

- 9.4.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

#### 9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

#### 9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

#### 9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- 9.7.2. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.



## LA ZONE URBAINE CORRESPONDANT AUX SECTEURS FAUBOURIENS DU CENTRE-ANCIEN DE LA VILLE (UB)

La zone UB correspond aux secteurs anciens de la commune situés autour du noyau ancien.

Cette zone est destinée à accueillir une urbanisation mixte à vocation principale d'habitat. Les dispositions réglementaires visent à favoriser une densification du tissu au travers d'opérations de renouvellement urbain, tout en s'attachant à la mise en valeur du patrimoine recensé.

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

La zone UB présente également une représentation graphique afin de préserver le commerce linéaire de proximité au travers des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

La zone est aussi concernée par une orientation d'aménagement et de programmation portée dans le dossier conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme. Les orientations d'aménagement et de programmation assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, mobilités douces, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Nozay et notamment pour la zone UB :

- l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

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



## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

#### ARTICLE UB. 1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

##### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

- 1.1.1. Dans les zones UB du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations suivantes :
- les exploitations agricoles ou forestières ;
  - le commerce et activités de services à l'exception des sous-destinations autorisées à l'article UB.2.1 ;
  - les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- 1.1.2. Conformément à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, est interdit le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée existants à la date d'approbation du PLU, le long des « axes commerciaux » inscrits au plan de zonage.

##### 1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.2.1. Dans les zones UB du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivantes :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  - les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UB.2 ;
  - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UB.2 ;
  - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
  - le stationnement de caravanes quelle que soit la durée.

#### ARTICLE UB. 2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.2. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.3. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.4. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements paysagers ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;



- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.
- 2.5. Les occupations et utilisations du sol autorisées ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
- être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble ;
  - garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires soient opérationnels lors de la mise en service des constructions autorisées ;
  - être compatibles avec les conditions fixées dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation telles que présentées dans la pièce n°3 du PLU.

## ARTICLE UB.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

### 3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de :
- **2 logements sociaux minimum**, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 4 et 8 logements ;
  - **3 logements sociaux minimum**, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 9 et 11 logements ;
  - **30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus** ou plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme.

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

- 3.1.2. Les préconisations de l'article 3.1.1. ne s'appliquent pas dans les cas de réhabilitation de construction existante.

### 3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, en bordure des rues portées sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée :
- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat sur rez-de-chaussée en une autre destination est interdite ;
  - les locaux créés dans le cadre d'une restructuration ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.
- 3.2.2. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :
- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ou touristique ;
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ;
  - aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois, si le terrain est desservi par une autre rue que celle identifiée, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

## SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE UB.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

- 4.1.1. **Non réglementé.**

#### 4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

##### 4.2.1. Dispositions générales

- 4.2.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'à la hauteur maximale absolue.

Dans le présent règlement, les hauteurs sont exprimées en hauteur maximale absolue au point le plus haut du bâtiment, à savoir le faîtage de toiture ou l'acrotère.

- 4.2.2. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
  - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

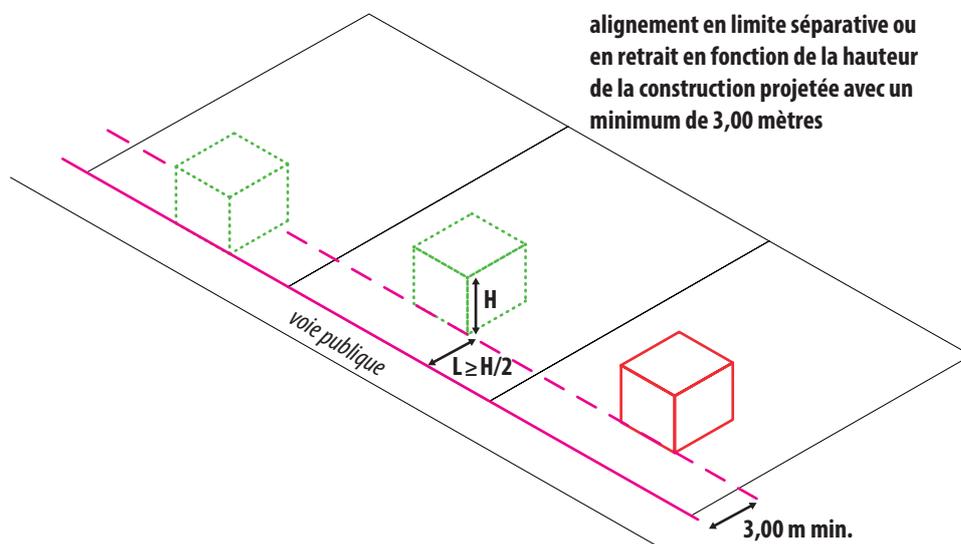
#### 4.2.3. Dispositions applicables à la zone UB

- 4.2.3.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 13,00 mètres.
- 4.2.3.2. La hauteur des constructions annexes est limitée à 5,00 mètres.
- 4.2.3.3. Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

### 4.3. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 4.3.1. Dispositions générales applicables à la zone UB

- 4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :
- à l'**alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue** ;
  - **ou en retrait**. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que **la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ )**. Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement **ne peut être inférieure à 3,00 mètres**.

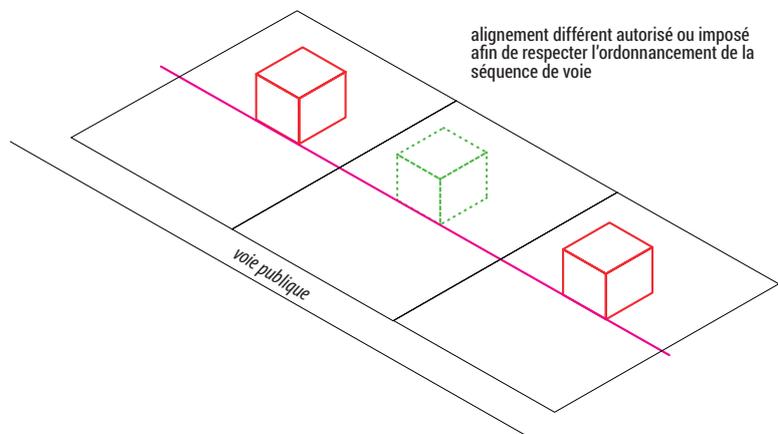


#### 4.3.2. Dispositions particulières applicables à la zone UB

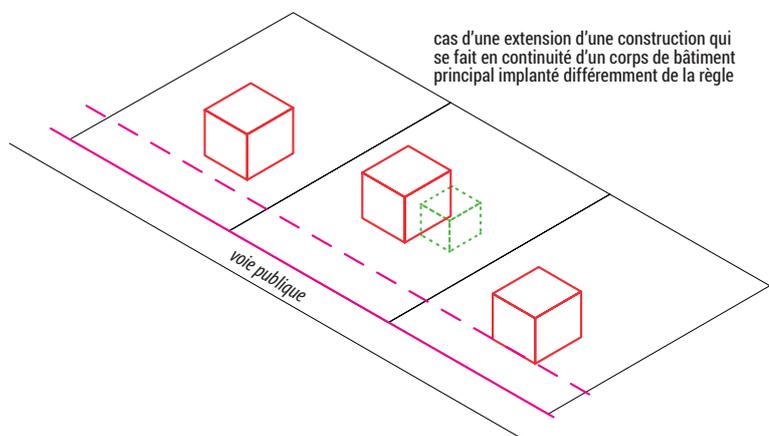
Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :



4.3.2.1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsqu'un ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale.



4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.

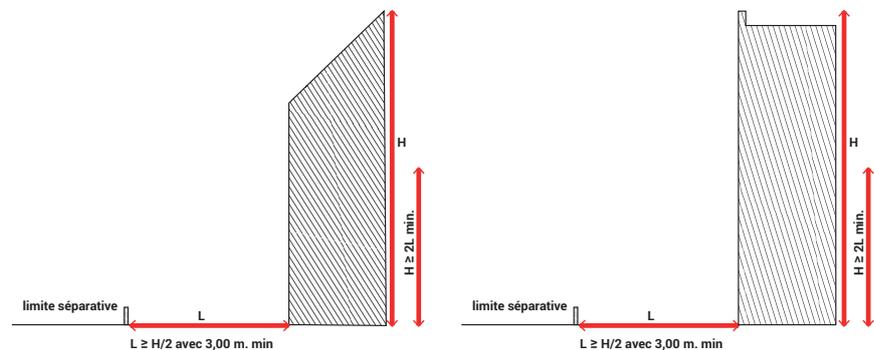


- 4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- 4.3.2.4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 4.3.2.5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...).
- 4.3.2.6. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.2.7. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

#### 4.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### 4.4.1. Dispositions générales applicables à la zone UB

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :
  - soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
  - soit en retrait des limites séparatives. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



- 4.4.1.2. Les annexes au corps de bâtiment principal doivent être implantés sur une des limites séparatives ou à une distance permettant la plantation ou la conservation d'un écran végétal.
- 4.4.1.3. L'implantation des piscines non couvertes doivent respecter un retrait minimum de 1,00 mètre à partir des limites séparatives, calculé par rapport au bord intérieur de la paroi du bassin.

#### 4.4.2. Dispositions particulières applicables à la zone UB

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.
- 4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

#### 4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 4.5.1. **Non réglementé.**

### ARTICLE UB. 5 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### 5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
  - permettre la conservation et la mise en valeur du patrimoine.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments d'habitation neufs ou anciens et leurs annexes. Ainsi, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.
- 5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens



existants sur le secteur.

- 5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.7. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.

## 5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelles natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

## 5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectué avec soin.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits doivent être peints ou de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Compte tenu du tissu urbain traditionnel, l'usage de meulière est à privilégier.

## 5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi d'ardoise, de zinc, de tuiles plates de tonalité rouge-brun ou alors de matériaux similaires d'aspect et de pose est à privilégier.
- 5.4.2. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.3. L'éclairage éventuel des combles, par de nouvelles ouvertures en façade sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit.
- 5.4.4. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Ces éléments doivent impérativement être encastrés.
- 5.4.5. Les ouvertures de toit, quel que soit le type, doivent être plus hautes que larges.
- 5.4.6. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
  - exploitations d'énergies renouvelables ;
  - ou agriculture urbaine ;
  - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
  - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

## 5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. À l'exception des bâtiments à destination de commerces, de bureaux et d'activités, les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent impérativement être plus hautes que larges (hauteur comprise entre 1,5 et 2,5 fois la largeur), à l'exception

des fenêtres des combles qui peuvent avoir une forme carrée.

- 5.5.2. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.
- 5.5.3. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
- 5.5.4. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.

## 5.6. CLÔTURES

- 5.6.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 04 juillet 2013, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.2. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, ...) est interdit.
- 5.6.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.4. Les clôtures sur rue **ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 mètre**. Les clôtures sur rue doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
- un mur en pierre (par exemple : type meulière, grès, ...) en privilégiant les joints beurrés ;
  - un mur en maçonnerie de forme et d'aspects traditionnels ;
  - un mur-bahut, en pierre ou en maçonnerie, surmonté d'un barreaudage simple ou d'un grillage ;
  - une clôture grillagée surmontant un mur-bahut, doublée d'une haie végétale composée d'essences locales ;
  - un grillage doublé d'une haie, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.
- 5.6.5. Toutefois, une hauteur différente peut être autorisée pour des motifs de sécurité liés aux destinations autorisées dans la zone et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence.
- 5.6.6. Les portes, portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.
- 5.6.7. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.6.8. Dans le cas d'une clôture grillagée, elle doit être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.
- 5.6.9. Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder 2,00 mètres mesurés à partir du terrain naturel le plus haut. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.
- 5.6.10. Les murs de clôture anciens en pierre (meulières), identifiés au plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités. En ce cas, une réhabilitation avec des matériaux compatibles doit être opérée.
- 5.6.11. Il est recommandé la mise en œuvre de clôtures ayant une perméabilité vis à vis de la circulation de la petite faune afin de favoriser la biodiversité.

## 5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;



- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.
- 5.7.5. Tous les systèmes de collecte et de stockage des ressources renouvelables doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

## 5.8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

### 5.8.1. Principes généraux relatifs aux travaux de restauration et d'entretien

- 5.8.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.
- 5.8.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

### 5.8.2. Traitement des toitures

- 5.8.2.1. Lors des réfection de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes.

### 5.8.3. Traitement des façades

- 5.8.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, .... doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.
- 5.8.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés

### 5.8.4. Traitement des ouvertures

- 5.8.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.
- 5.8.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée, de la façade et les proportions plus hautes que larges des baies existantes.
- 5.8.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

## 5.9. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

- 5.9.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- 5.9.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.
- 5.9.3. Par ailleurs, les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- 5.9.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
  - la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées

et niveaux ...);

- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, ...).

### 5.10. FAÇADES COMMERCIALES

- 5.10.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure de l'immeuble. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

### 5.11. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

#### 5.11.1. Performances énergétiques

- 5.11.1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.
- 5.11.2. Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

#### 5.11.2. Performances environnementales globales

- 5.11.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.11.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

## ARTICLE UB.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

#### Définition

Les espaces libres correspondent aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

#### 6.1.1. Dispositions applicables à la zone UB

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. En zone UB, **30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres** décomposés comme suit :
- **15% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;**
  - **plus 15% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.** L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires correspond au coefficient biotope de surface.
- Ce coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet (CBS = surface écoaménageable / surface l'unité foncière)



Pour calculer cette proportion, il convient d'appliquer un coefficient, compris entre 0,7 et 1, définissant le potentiel d'infiltration des différentes surfaces, à leur superficie, selon le schéma et le tableau ci-après.

<b>TABLEAU D'ÉQUIVALENCE DES SURFACES PAR RAPPORT AUX SURFACES DE PLEINE-TERRE</b>		
<b>Nature des surfaces</b>		<b>Coefficient</b>
1. Espaces de pleine terre		1
2. Toitures végétalisées		0,7

### **6.1.2. Plantations**

- 6.1.2.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupées par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.2.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les aires de plus de 1000 m<sup>2</sup> doivent être divisée par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.
- 6.1.2.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.2.4. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.2.5. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent principalement être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).
- 6.1.2.6. Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

## **6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER**

- 6.2.1. Pour les mares et lits de cours d'eau figurant au plan de zonage, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 5,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

## **6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES**

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses ...) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la

parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles être imposés.
- 6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 1 l/s/ha aménagé.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

## ARTICLE UB. 7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

### 7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
  - dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.
  - quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranche de 25 m<sup>2</sup> ; le ratio de 25 m<sup>2</sup> incluant les aires de manœuvres et les voiries desservant les places de stationnement. Le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.
  - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
  - les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
- 7.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

### 7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

#### 7.2.1. Cas pour les extensions et/ou surélévations

- 7.2.1.1. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.

#### 7.2.2. Cas pour les changements de destination ou les divisions

- 7.2.2.1. En cas de changement de destination à usage d'habitat, il est demandé un minimum de 1 place de stationnement par logement.
- 7.2.2.2. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé un minimum de 1 place par logement.



**7.2.3. Cas pour les travaux de réhabilitation**

7.2.3.1. Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.

**7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES**

7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
HABITAT	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• au minimum 1 place par logement dont la superficie est inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> de surface plancher.</li> <li>• au minimum 2 places par logement dont la superficie est supérieure à 60 m<sup>2</sup> de surface plancher.</li> <li>• 15% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements</li> <li>• Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.</li> </ul>
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>Artisanat et commerces de détail : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface plancher</li> <li>Restauration : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface plancher de restauration</li> <li>Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre</li> </ul>
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>Bureau : 1 place minimum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>

7.3.2. Pour les commerces et activités artisanales situés sur les linéaires de commerces et d'artisanat repérés aux documents graphiques, aucune norme de stationnement n'est exigée.

**7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES**

**7.4.1. Dispositions générales**

7.4.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,75 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les logements jusqu'à 60 m<sup>2</sup> ;</li> <li>• 1,50 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les logements de plus de 60 m<sup>2</sup> ;</li> </ul>
POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,50 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.</li> </ul>

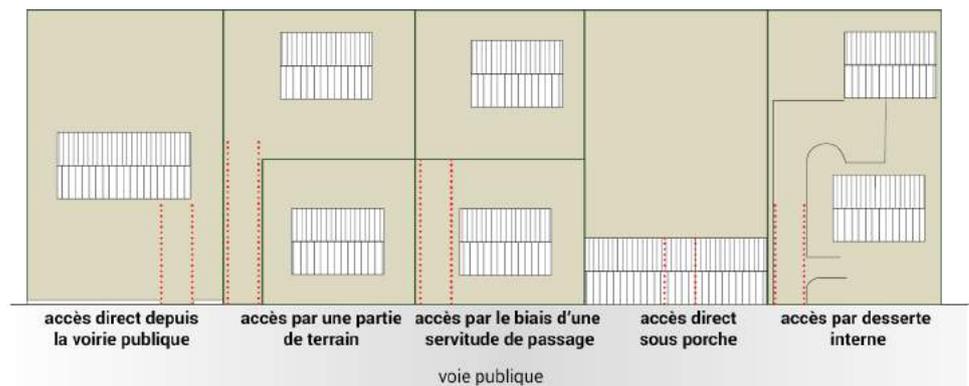
7.4.1.2. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

### 7.4.2. Réalisation des emplacements pour les cycles

- 7.4.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
- 7.4.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
  - au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

## SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE UB.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES



- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.7. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;



- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

## ARTICLE UB.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.
- En ce qui concerne les eaux usées domestiques, la création ou la modification d'installations d'assainissement non collectif doivent être conformes aux prescriptions du service compétent.

### 9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable.
- 9.1.2. Les aménagements réalisés pour l'alimentation de collectif ou de lotissement doivent satisfaire aux recommandations du service délégataire pour leur raccordement et leur éventuelle rétrocession.
- 9.1.3. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

### 9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif. La collecte distincte des eaux usées et des eaux pluviales doit être privilégiée.
- 9.2.2. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.3. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.4. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement de service Assainissement.
- 9.2.5. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- 9.2.6. Le cas échéant, tout propriétaire d'un immeuble existant ou à construire non desservi par le réseau public de collecte des eaux usées doit présenter au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) son projet d'installation du dispositif d'assainissement non collectif préalablement au dépôt de permis de construire, pour contrôle de la conception de l'implantation, et le cas échéant, la mise en conformité de son installation. Le système d'assainissement non collectif doit permettre la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines, et répondre aux prescriptions techniques du règlement du service délégataire ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté ministériel en date du 7 mars 2012.

### 9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.
- 9.3.2. Le réseau d'eau potable peut être mis à la disposition pour assurer une alimentation en eau dans les limites de la compatibilité avec le service de distribution d'eau potable et de l'économie financière au regard d'autres moyens.

#### 9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions (habitat, activités, équipements...), celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

#### 9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

#### 9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

#### 9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- 9.7.2. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.



RESTAURANT

### LA ZONE URBAINE CORRESPONDANT À DE L'HABITAT INDIVIDUEL GROUPE (UC)

La zone UC correspond à des ensembles d'habitations individuelles groupées qui se sont réalisés soit sous forme d'opération d'ensemble (ZAC, lotissements), soit individuellement.

Le tissu urbain présente une diversité architecturale mais des règles d'implantation, le plus souvent, en retrait.

Cette zone dispose en principe des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle se caractérise par une grande diversité des formes bâties et des fonctions urbaines.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Nozay et notamment pour la zone UC :

- l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

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



## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

#### ARTICLE UC. 1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

##### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

- 1.1.1. Dans les zones UC du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites les destinations suivantes** :
- **les exploitations agricoles ou forestières** ;
  - **le commerce et activités de services** à l'exception des sous-destinations autorisées à l'article UC.2.1 ;
  - **les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.**

##### 1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.2.1. Dans les zones UC du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivantes :
- **l'ouverture et l'exploitation de carrières** ;
  - les **affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols** en dehors de ceux autorisés à l'article UC.2 ;
  - **les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit**, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UC.2 ;
  - **l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs** qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
  - **le stationnement de caravanes** quelle que soit la durée.

#### ARTICLE UC. 2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. **Les activités d'artisanat** sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.2. **La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement** sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.3. **Les affouillements et exhaussements de sol** sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements paysagers ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.



## ARTICLE UC.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

### 3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de :
- **2 logements sociaux minimum**, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 4 et 8 logements ;
  - **3 logements sociaux minimum**, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 9 et 11 logements ;
  - **30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus** ou plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme.
- Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.
- 3.1.2. Les préconisations de l'article 3.1.1. ne s'appliquent pas dans les cas de réhabilitation de construction existante.

### 3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

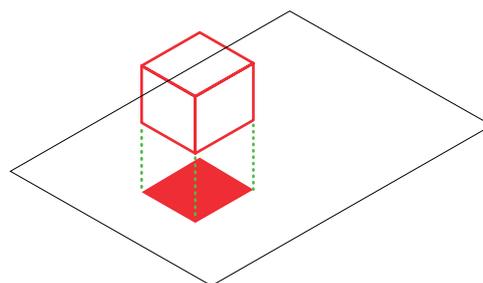
- 3.2.1. **Sans objet.**

## SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ARTICLE UC.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

- 4.1.1. L'emprise au sol des constructions est **limitée à 60% de la superficie du terrain.**



### 4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

#### 4.2.1. Dispositions générales

- 4.2.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'à la hauteur maximale absolue.  
Dans le présent règlement, les hauteurs sont exprimées en hauteur maximale absolue au point le plus haut du bâtiment, à savoir le faîtiage de toiture ou l'acrotère.
- 4.2.1.2. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
  - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation,

locaux techniques.

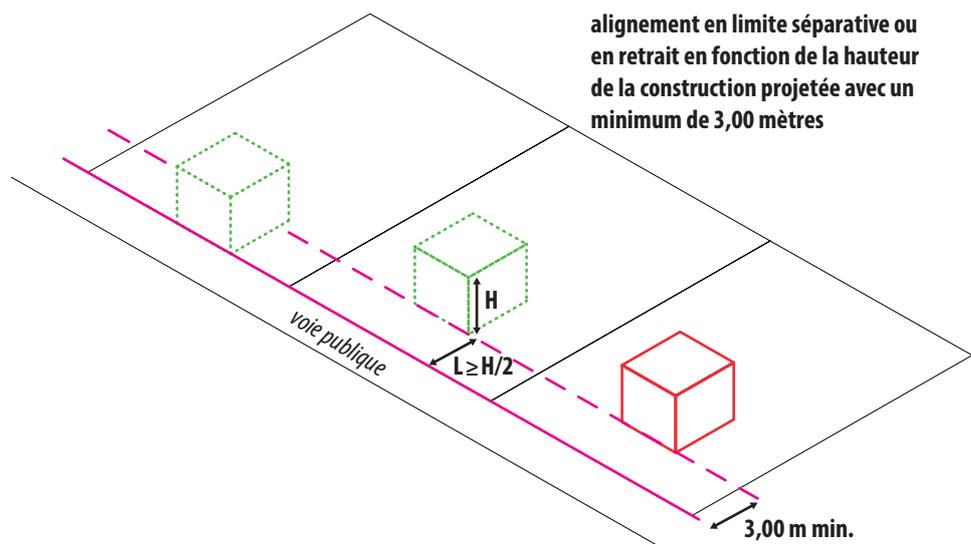
#### 4.2.2. Dispositions applicables à la zone UC

- 4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 9,00 mètres**.
- 4.2.2.2. La hauteur des constructions annexes **est limitée à 5,00 mètres**.
- 4.2.2.3. **Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.**

#### 4.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.3.1. Dispositions générales applicables à la zone UC

- 4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :
- **à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;**
  - **ou en retrait.** En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que **la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ )**. Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

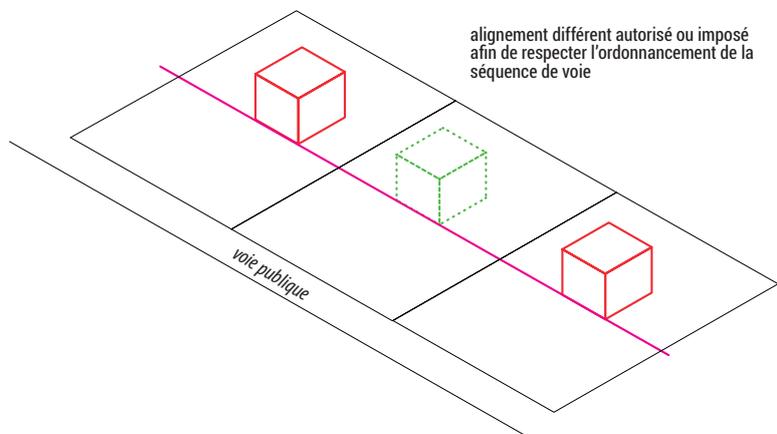


##### 4.3.2. Dispositions particulières applicables à la zone UC

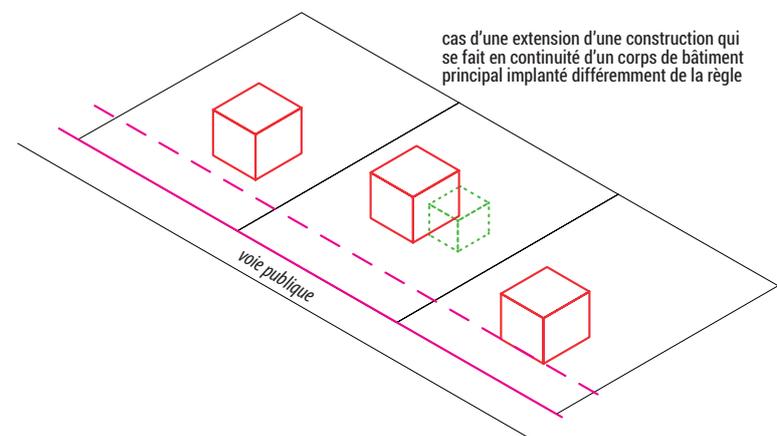
Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :



4.3.2.1. **Pour le respect d'une harmonie d'ensemble**, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale.



4.3.2.2. **Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction** (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) **se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle**, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.

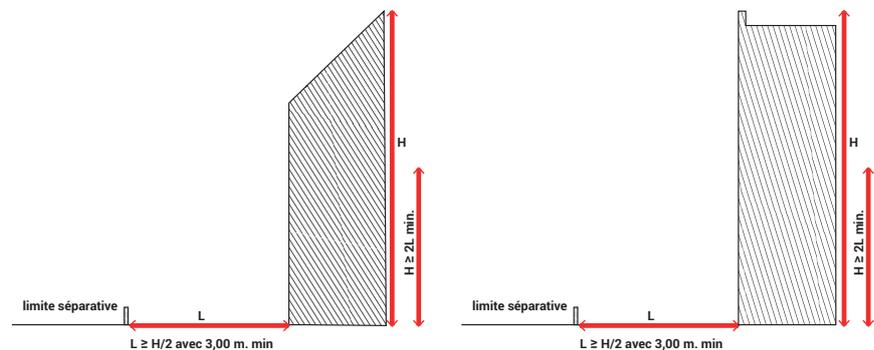


- 4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- 4.3.2.4. **Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine** bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 4.3.2.5. **En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain** (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...).
- 4.3.2.6. **Pour assurer la continuité de la végétation** et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.2.7. **Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.**

#### 4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### 4.4.1. Dispositions générales applicables à la zone UC

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :
  - soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
  - soit en retrait des limites séparatives. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que **la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ )**. Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



- 4.4.1.2. Les annexes au corps de bâtiment principal doivent être implantés sur une des limites séparatives ou à une distance permettant la plantation ou la conservation d'un écran végétal.
- 4.4.1.3. L'implantation des piscines non couvertes doivent respecter un retrait minimum de 1,00 mètre à partir des limites séparatives, calculé par rapport au bord intérieur de la paroi du bassin.

#### 4.4.2. Dispositions particulières applicables à la zone UC

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.
- 4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

#### 4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 4.5.1. **Non réglementé.**

### ARTICLE UC. 5 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### 5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
  - permettre la conservation et la mise en valeur du patrimoine.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments d'habitation neufs ou anciens et leurs annexes. Ainsi, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.
- 5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens



existants sur le secteur.

- 5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.7. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.

## 5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelles natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

## 5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectué avec soin.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits doivent être peints ou de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant.

## 5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi d'ardoise, de zinc, de tuiles plates de tonalité rouge-brun ou alors de matériaux similaires d'aspect et de pose est à privilégier.
- 5.4.2. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.3. L'éclairage éventuel des combles, par de nouvelles ouvertures en façade sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit.
- 5.4.4. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Ces éléments doivent impérativement être encadrés.
- 5.4.5. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
  - ou agriculture urbaine ;
  - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
  - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

## 5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.
- 5.5.2. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas

d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.

5.5.3. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.

## 5.6. CLÔTURES

- 5.6.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 04 juillet 2013, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.2. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, agglo, ...) est interdit.
- 5.6.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.4. Les clôtures sur rue **ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 mètre**. Les clôtures sur rue doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
- un mur en pierre ;
  - un mur en maçonnerie de forme et d'aspects traditionnels ;
  - un mur-bahut, en pierre ou en maçonnerie, surmonté d'un barreaudage simple ou d'un grillage ;
  - une clôture grillagée surmontant un mur-bahut, doublée d'une haie végétale composée d'essences locales ;
  - un grillage doublé d'une haie végétalisée.
- 5.6.5. Toutefois, une hauteur différente peut être autorisée pour des motifs de sécurité liés aux destinations autorisées dans la zone et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence.
- 5.6.6. Les portes, portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.
- 5.6.7. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.6.8. Dans le cas d'une clôture grillagée, elle doit être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.
- 5.6.9. Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder 2,00 mètres mesurés à partir du terrain naturel le plus haut. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.
- 5.6.10. Il est recommandé la mise en œuvre de clôtures ayant une perméabilité vis à vis de la circulation de la petite faune afin de favoriser la biodiversité.

## 5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.
- 5.7.5. Tous les systèmes de collecte et de stockage des ressources renouvelables doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.



## 5.8. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

- 5.8.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- 5.8.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.
- 5.8.3. Par ailleurs, les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- 5.8.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
  - la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnement pour les travées et niveaux ...) ;
  - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, ...).

## 5.9. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### 5.9.1. Performances énergétiques

- 5.9.1.1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.
- 5.9.1.2. Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

### 5.9.2. Performances environnementales globales

- 5.9.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.9.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

## ARTICLE UC.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

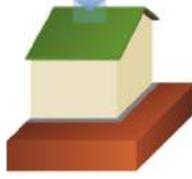
#### Définition

Les espaces libres correspondent aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

#### 6.1.1. Dispositions applicables à la zone UC

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. En zone UC, **40% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres** décomposés comme suit :
- **20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;**
  - **plus 20% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.** L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires correspond au coefficient biotope de surface.
- Ce coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet (CBS = surface écoaménageable / surface l'unité foncière)
- Pour calculer cette proportion, il convient d'appliquer un coefficient, compris entre 0,7 et 1, définissant le potentiel d'infiltration des différentes surfaces, à leur superficie, selon le schéma et le tableau ci-après.

TABLEAU D'ÉQUIVALENCE DES SURFACES PAR RAPPORT AUX SURFACES DE PLEINE-TERRE		
Nature des surfaces		Coefficient
1. Espaces de pleine terre		1
2. Toitures végétalisées		0,7

### 6.1.2. Plantations

- 6.1.2.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupées par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.2.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les aires de plus de 1000 m<sup>2</sup> doivent être divisées par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.
- 6.1.2.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.2.4. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.2.5. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent principalement être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).
- 6.1.2.6. Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

## 6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

- 6.2.1. Pour les mares et les lits de cours d'eau figurant au plan de zonage, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 5,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.



### 6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses ...) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles être imposés.
- 6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 1 l/s/ha aménagé.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

## ARTICLE UC.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

### 7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
  - dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.
  - quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranche de 25 m<sup>2</sup> ; le ratio de 25 m<sup>2</sup> incluant les aires de manœuvres et les voiries desservant les places de stationnement. Le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.
  - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
  - les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux.
- 7.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

**7.2.** DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

**7.2.1. Cas pour les extensions et/ou surélévations**

7.2.1.1. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.

**7.2.2. Cas pour les changements de destination ou les divisions**

7.2.2.1. En cas de changement de destination à usage d'habitat, il est demandé un minimum de 1 place de stationnement par logement.

7.2.2.2. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé un minimum de 1 place par logement.

**7.2.3. Cas pour les travaux de réhabilitation**

7.2.3.1. Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.

**7.3.** STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
HABITAT	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• au minimum 1 place par logement dont la superficie est inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> de surface plancher.</li> <li>• au minimum 2 places par logement dont la superficie est supérieure à 60 m<sup>2</sup> de surface plancher.</li> <li>• 15% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements</li> <li>• Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.</li> </ul>
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>Artisanat et commerces de détail : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface plancher</li> <li>Restauration : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface plancher de restauration</li> <li>Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre</li> </ul>
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>Bureau : 1 place minimum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>

**7.4.** STATIONNEMENT DES CYCLES

**7.4.1. Dispositions générales**

7.4.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.



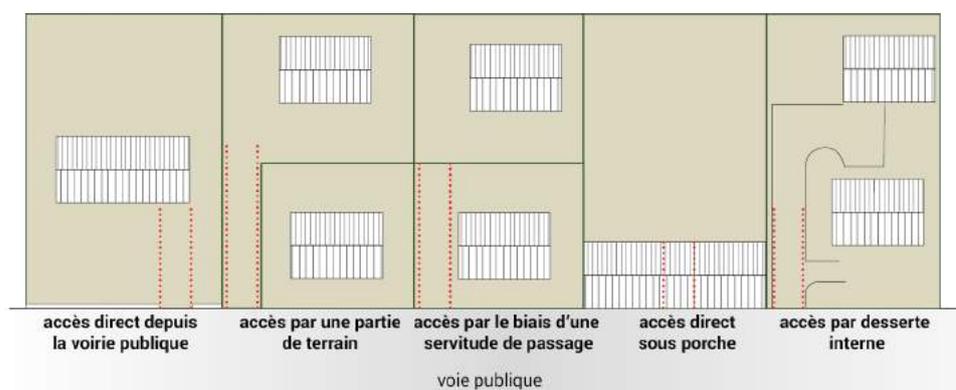
Destinations	Nombre d'emplacement minimum
POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,75 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les logements jusqu'à 60 m<sup>2</sup> ;</li> <li>• 1,50 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les logements de plus de 60 m<sup>2</sup> ;</li> </ul>
POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,50 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.</li> </ul>

### 7.4.2. Réalisation des emplacements pour les cycles

- 7.4.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
- 7.4.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
  - au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

## SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE UC.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES



- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la

mutualisation des accès doit être recherchée.

- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.7. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
  - la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

#### ARTICLE UC.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.
- En ce qui concerne les eaux usées domestiques, la création ou la modification d'installations d'assainissement non collectif doivent être conformes aux prescriptions du service compétent.

##### 9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable.
- 9.1.2. Les aménagements réalisés pour l'alimentation de collectif ou de lotissement doivent satisfaire aux recommandations du service délégataire pour leur raccordement et leur éventuelle rétrocession.
- 9.1.3. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

##### 9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif. La collecte distincte des eaux usées et des eaux pluviales doit être privilégiée.
- 9.2.2. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.3. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.4. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement de service Assainissement.
- 9.2.5. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- 9.2.6. Le cas échéant, tout propriétaire d'un immeuble existant ou à construire non desservi par le réseau public de collecte des eaux usées doit présenter au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) son projet d'installation du dispositif d'assainissement non collectif préalablement au dépôt de permis de construire, pour contrôle de la



conception de l'implantation, et le cas échéant, la mise en conformité de son installation. Le système d'assainissement non collectif doit permettre la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines, et répondre aux prescriptions techniques du règlement du service délégataire ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté ministériel en date du 7 mars 2012.

### 9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.
- 9.3.2. Le réseau d'eau potable peut être mis à la disposition pour assurer une alimentation en eau dans les limites de la compatibilité avec le service de distribution d'eau potable et de l'économie financière au regard d'autres moyens.

### 9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions (habitat, activités, équipements...), celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

### 9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

### 9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

### 9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- 9.7.2. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.





La zone UD correspond à des ensembles d'habitations collectives qui se sont réalisés sous forme d'opération d'ensemble.

Le tissu urbain présente une diversité architecturale mais dont les règles d'implantation sont, le plus souvent, en retrait de la voirie publique.

La zone UD présente un secteur spécifique, UDa, correspondant à des bâtiments collectifs au sein desquels on retrouve des logements, mais également des micro-activités économiques.

Elle présente également une représentation graphique afin de préserver le commerce linéaire de proximité au travers des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Nozay et notamment pour la zone UD :

- l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

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



## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

#### ARTICLE UD. 1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

##### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

- 1.1.1. Dans les zones UD du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites les destinations suivantes** :
- **les exploitations agricoles ou forestières** ;
  - **le commerce et activités de services** ;
  - **les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.**
- 1.1.2. Nonobstant les prescriptions de l'article 1.1.1. et pour le seul secteur UDa du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites les destinations suivantes** :
- **les exploitations agricoles ou forestières** ;
  - **le commerce et activités de services** à l'exception des sous-destinations autorisées à l'article UD.2 ;
  - **les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** à l'exception des sous-destinations autorisées à l'article UD.2.

##### 1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.2.1. Dans les zones UD du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivantes :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  - les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UD.2 ;
  - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UD.2 ;
  - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
  - le stationnement de caravanes quelle que soit la durée.

#### ARTICLE UD. 2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.2. Les activités d'entrepôt sont autorisées à la condition qu'elles soit existantes à la date d'approbation du PLU et qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.3. Les activités d'activités artisanales et de commerces de détails, activités de services avec accueil de clientèle à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.4. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les



infrastructures existantes.

- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements paysagers ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.

## ARTICLE UD.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

### 3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de :
- **2 logements sociaux minimum**, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 4 et 8 logements ;
  - **3 logements sociaux minimum**, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 9 et 11 logements ;
  - **30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus** ou plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme.
- Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.
- 3.1.2. Les préconisations de l'article 3.1.1. ne s'appliquent pas dans les cas de réhabilitation de construction existante.

### 3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, en bordure des rues portées sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée :
- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat sur rez-de-chaussée en une autre destination est interdite ;
  - les locaux créés dans le cadre d'une restructuration ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.
- 3.2.2. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :
- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ou touristique ;
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ;
  - aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois, si le terrain est desservi par une autre rue que celle identifiée, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

## SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ARTICLE UD.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

- 4.1.1. Non réglementé.

## 4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

### 4.2.1. Dispositions générales

- 4.2.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'à la hauteur maximale absolue.  
**Dans le présent règlement, les hauteurs sont exprimées en hauteur maximale absolue au point le plus haut du bâtiment, à savoir le faîtage de toiture ou l'acrotère.**
- 4.2.1.2. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
  - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

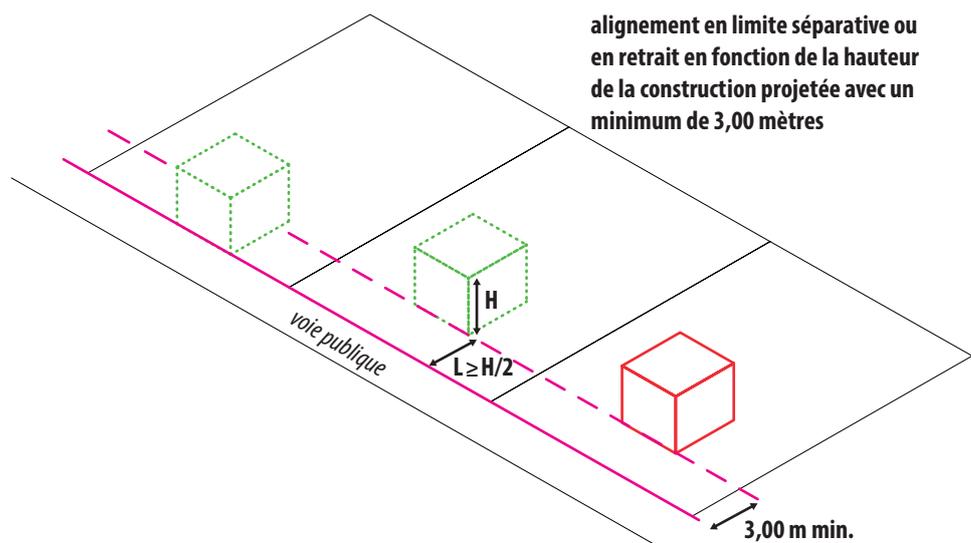
### 4.2.2. Dispositions applicables à la zone UD

- 4.2.2.1. **La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 13,00 mètres.**
- 4.2.2.2. **La hauteur des constructions annexes est limitée à 5,00 mètres.**
- 4.2.2.3. **Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.**

## 4.3. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 4.3.1. Dispositions générales applicables à la zone UD

- 4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :
- **à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;**
  - **ou en retrait.** En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que **la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ).** Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

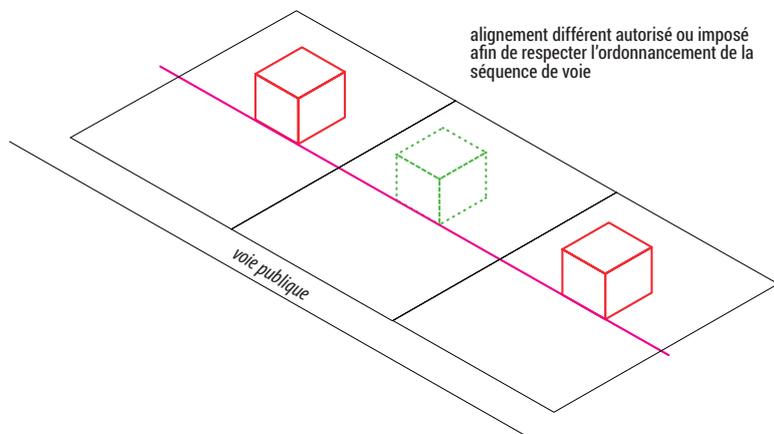


### 4.3.2. Dispositions particulières applicables à la zone UD

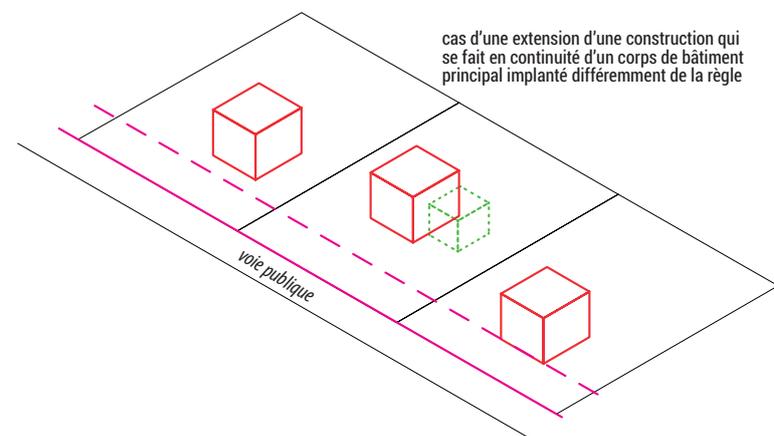
Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. **peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :**



4.3.2.1. **Pour le respect d'une harmonie d'ensemble**, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale.



4.3.2.2. **Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction** (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) **se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle**, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.

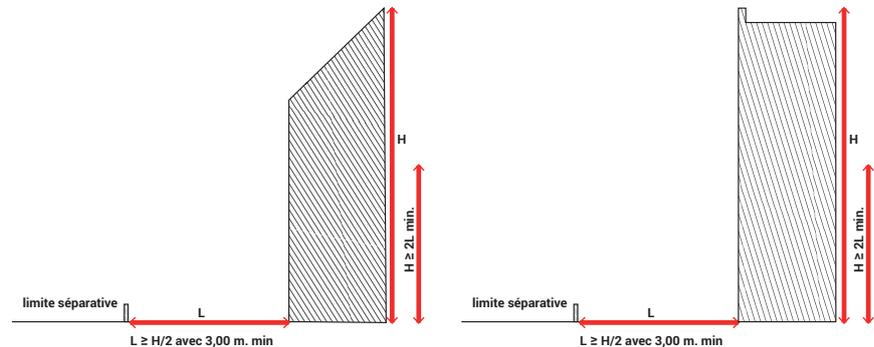


- 4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- 4.3.2.4. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, ...).
- 4.3.2.5. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.2.6. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

#### 4.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### 4.4.1. Dispositions générales applicables à la zone UD

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :
  - soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
  - soit en retrait des limites séparatives. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



- 4.4.1.2. Les annexes au corps de bâtiment principal doivent être implantés sur une des limites séparatives ou à une distance permettant la plantation ou la conservation d'un écran végétal.
- 4.4.1.3. L'implantation des piscines non couvertes doivent respecter un retrait minimum de 1,00 mètre à partir des limites séparatives, calculé par rapport au bord intérieur de la paroi du bassin.

#### 4.4.2. Dispositions particulières applicables à la zone UD

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.
- 4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

#### 4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 4.5.1. **Non réglementé.**

### ARTICLE UD. 5 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### 5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
  - permettre la conservation et la mise en valeur du patrimoine.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments d'habitation neufs ou anciens et leurs annexes. Ainsi, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.



- 5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.
- 5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.7. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.

## 5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelles natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

## 5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectué avec soin.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits doivent être peints ou de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant.
- 5.3.4. Les murs-pignon doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- 5.3.5. L'utilisation de matériaux type plastique en bardage ainsi que le plaquage de matériaux type carrelage est interdit.

## 5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi d'ardoise, de zinc, de tuiles plates de tonalité rouge-brun ou alors de matériaux similaires d'aspect et de pose est à privilégier.
- 5.4.2. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.3. L'éclairage éventuel des combles, par de nouvelles ouvertures en façade sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit.
- 5.4.4. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.5. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
  - ou agriculture urbaine ;
  - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
  - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

### 5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.
- 5.5.2. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
- 5.5.3. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.

### 5.6. CLÔTURES

- 5.6.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 04 juillet 2013, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.2. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, ...) est interdit.
- 5.6.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.4. Les clôtures sur rue ne **peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 mètre**. Les clôtures sur rue doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
- un mur en pierre ;
  - un mur en maçonnerie de forme et d'aspect traditionnels ;
  - un mur-bahut, en pierre ou en maçonnerie, surmonté d'un barreaudage simple ou d'un grillage ;
  - une clôture grillagée surmontant un mur-bahut, doublée d'une haie végétale composée d'essences locales ;
  - un grillage doublé d'une haie végétalisée.
- 5.6.5. Toutefois, une hauteur différente peut être autorisée pour des motifs de sécurité liés aux destinations autorisées dans la zone et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence.
- 5.6.6. Les portes, portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci. Dans ce cadre, le bois plein ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.
- 5.6.7. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.6.8. Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder 2,00 mètres mesurés à partir du terrain naturel le plus haut. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.
- 5.6.9. Il est recommandé la mise en œuvre de clôtures ayant une perméabilité vis à vis de la circulation de la petite faune afin de favoriser la biodiversité.

### 5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.



## 5.8. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### 5.8.1. Performances énergétiques

- 5.8.1.1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.
- 5.8.1.2. Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

### 5.8.2. Performances environnementales globales

- 5.8.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.8.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

## ARTICLE UD.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

#### Définition

Les espaces libres correspondent aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

#### 6.1.1. Dispositions applicables à la zone UD

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. En zone UD, **50% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres** décomposés comme suit :
- **30% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;**
  - **plus 20% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.** L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires correspond au coefficient biotope de surface.
- Ce coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet (CBS = surface écoaménageable / surface l'unité foncière)
- Pour calculer cette proportion, il convient d'appliquer un coefficient, compris entre 0,7 et 1, définissant le potentiel d'infiltration des différentes surfaces, à leur superficie, selon le schéma et le tableau ci-après.

TABLEAU D'ÉQUIVALENCE DES SURFACES PAR RAPPORT AUX SURFACES DE PLEINE-TERRE		
Nature des surfaces		Coefficient
1. Espaces de pleine terre		1
2. Toitures végétalisées		0,7

### 6.1.2. Plantations

- 6.1.2.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupées par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.2.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les aires de plus de 1000 m<sup>2</sup> doivent être divisées par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.
- 6.1.2.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.2.4. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.2.5. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).
- 6.1.2.6. Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

### 6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

- 6.2.1. Sans objet.

### 6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses ...) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles être imposés.
- 6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau



public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 1 l/s/ha aménagé.

- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

## ARTICLE UD.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

### 7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
  - dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.
  - quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranche de 25 m<sup>2</sup> ; le ratio de 25 m<sup>2</sup> incluant les aires de manœuvres et les voiries desservant les places de stationnement. Le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.
  - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
  - les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
- 7.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

### 7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

#### 7.2.1. Cas pour les extensions et/ou surélévations

- 7.2.1.1. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.

#### 7.2.2. Cas pour les changements de destination ou les divisions

- 7.2.2.1. En cas de changement de destination à usage d'habitat, il est demandé un minimum de 1 place de stationnement par logement.
- 7.2.2.2. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé un minimum de 1 place par logement.

#### 7.2.3. Cas pour les travaux de réhabilitation

- 7.2.3.1. Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès

lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.

### 7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
HABITAT	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• au minimum 1 place par logement dont la superficie est inférieure ou égale à 60m<sup>2</sup> de surface plancher.</li> <li>• au minimum 2 places par logement dont la superficie est supérieure à 60 m<sup>2</sup> de surface plancher.</li> <li>• 15% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements</li> <li>• Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.</li> </ul>
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>Artisanat et commerces de détail : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface plancher</li> <li>Restauration : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface plancher de restauration</li> <li>Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre</li> </ul>
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>Bureau : 1 place minimum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>

- 7.3.2. Pour les commerces et activités artisanales situés sur les linéaires de commerces et d'artisanat repérés aux documents graphiques, aucune norme de stationnement n'est exigée.

### 7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

#### 7.4.1. Dispositions générales

- 7.4.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,75 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les logements jusqu'à 60 m<sup>2</sup> ;</li> <li>• 1,50 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les logements de plus de 60 m<sup>2</sup> ;</li> </ul>
POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,50 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.</li> </ul>

#### 7.4.2. Réalisation des emplacements pour les cycles

- 7.4.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
- 7.4.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser,

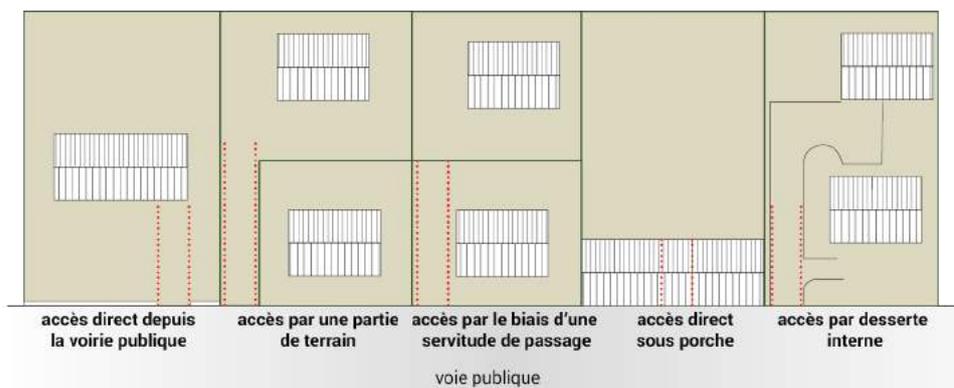


pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

### SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### ARTICLE UD.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES



- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.7. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
  - la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

**ARTICLE UD. 9** **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.
- En ce qui concerne les eaux usées domestiques, la création ou la modification d'installations d'assainissement non collectif doivent être conformes aux prescriptions du service compétent.

**9.1.** **EAU POTABLE**

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable.
- 9.1.2. Les aménagements réalisés pour l'alimentation de collectif ou de lotissement doivent satisfaire aux recommandations du service délégataire pour leur raccordement et leur éventuelle rétrocession.
- 9.1.3. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

**9.2.** **ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

- 9.2.1. Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif. La collecte distincte des eaux usées et des eaux pluviales doit être privilégiée.
- 9.2.2. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.3. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.4. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement de service Assainissement.
- 9.2.5. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- 9.2.6. Le cas échéant, tout propriétaire d'un immeuble existant ou à construire non desservi par le réseau public de collecte des eaux usées doit présenter au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) son projet d'installation du dispositif d'assainissement non collectif préalablement au dépôt de permis de construire, pour contrôle de la conception de l'implantation, et le cas échéant, la mise en conformité de son installation. Le système d'assainissement non collectif doit permettre la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines, et répondre aux prescriptions techniques du règlement du service délégataire ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté ministériel en date du 7 mars 2012.

**9.3.** **DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE**

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.
- 9.3.2. Le réseau d'eau potable peut être mis à la disposition pour assurer une alimentation en eau dans les limites de la compatibilité avec le service de distribution d'eau potable et de l'économie financière au regard d'autres moyens.

**9.4.** **ORDURES MÉNAGÈRES**

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions (habitat, activités, équipements...), celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou



industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.

- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

### 9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

### 9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

### 9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- 9.7.2. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.





### LA ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL SOUS FORME DIFFUSE (UE)

La zone UE correspond à des ensembles d'habitations individuelles plus ou moins denses.

Le tissu urbain présente une diversité architecturale tout comme les règles d'implantation, même si ces dernières se sont opérées le plus souvent en retrait.

Une des particularités de cette zone est l'importance de la densité végétale au sein des unités foncières, trame verte qu'il convient de préserver.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Nozay et notamment pour la zone UE :

- l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

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



## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

#### ARTICLE UE.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

##### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

- 1.1.1. Dans les zones UE du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites les destinations suivantes** :
- **les exploitations agricoles ou forestières ;**
  - **le commerce et activités de services ;**
  - **les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.**

##### 1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.2.1. Dans les zones UE du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivantes :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  - les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UE.2 ;
  - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UE.2 ;
  - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
  - le stationnement de caravanes quelle que soit la durée ;
  - les opérations de défrichage dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques.

#### ARTICLE UE.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.2. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements paysagers ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.



## ARTICLE UE. 3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

### 3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de :
- **2 logements sociaux minimum**, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 4 et 8 logements ;
  - **3 logements sociaux minimum**, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 9 et 11 logements ;
  - **30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus** ou plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme.
- Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.
- 3.1.2. Les préconisations de l'article 3.1.1. ne s'appliquent pas dans les cas de réhabilitation de construction existante.

### 3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

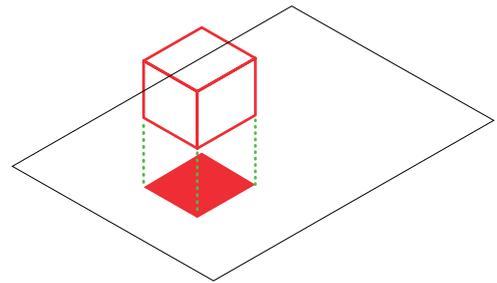
- 3.2.1. Sans objet.

## SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ARTICLE UE. 4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

- 4.1.1. L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est **limitée à 30% de la superficie du terrain.**



### 4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

#### 4.2.1. Dispositions générales

- 4.2.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'à la hauteur maximale absolue.  
**Dans le présent règlement, les hauteurs sont exprimées en hauteur maximale absolue au point le plus haut du bâtiment, à savoir le faîtiage de toiture ou l'acrotère.**
- 4.2.1.2. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
  - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

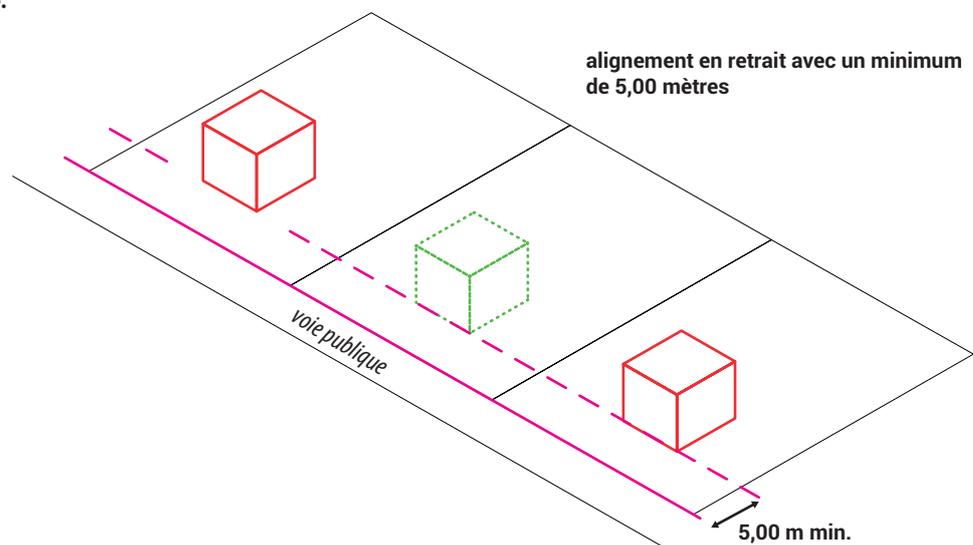
#### 4.2.3. Dispositions applicables à la zone UE

- 4.2.3.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 9,00 mètres.
- 4.2.3.2. La hauteur des constructions annexes est limitée à 5,00 mètres.
- 4.2.3.3. Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

#### 4.3. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.3.1. Dispositions générales applicables à la zone UE

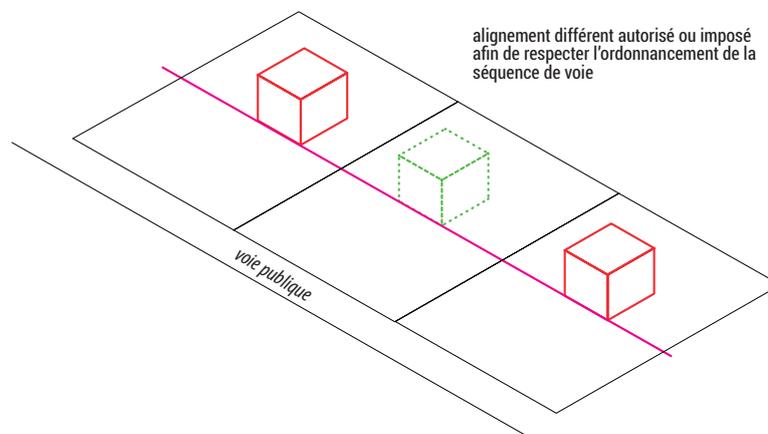
- 4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées en retrait avec une marge de recul ou marge d'isolement (L) qui ne peut être inférieure à 5,00 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue.



##### 4.3.2. Dispositions particulières applicables à la zone UE

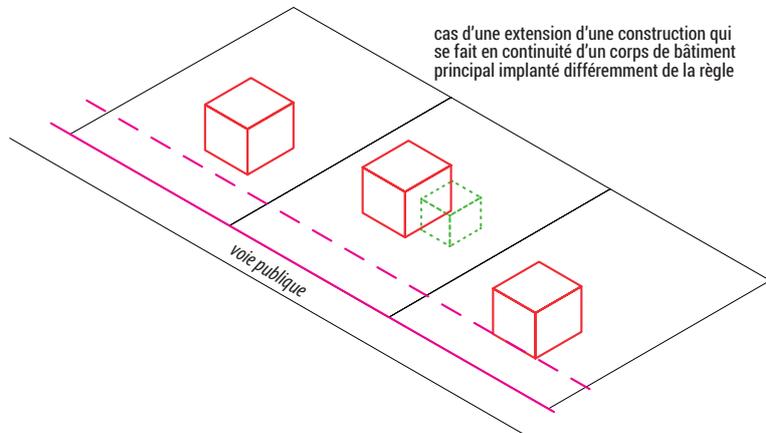
Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. peuvent être exceptionnellement **autorisées ou imposées dans les cas suivants** :

- 4.3.2.1. **Pour le respect d'une harmonie d'ensemble**, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale.





4.3.2.2. **Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction** (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) **se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle**, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.

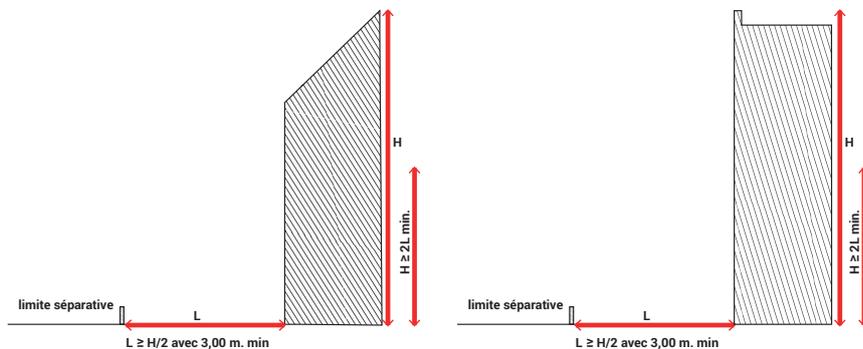


- 4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- 4.3.2.4. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...).
- 4.3.2.5. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.2.6. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

**4.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**4.4.1. Dispositions générales applicables à la zone UE**

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :
  - soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
  - soit en retrait des limites séparatives. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un **recul ou marge d'isolement (L)** tel que la **distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ )**. Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



- 4.4.1.2. Les annexes au corps de bâtiment principal doivent être implantés sur une des limites séparatives ou à une distance permettant la plantation ou la conservation d'un écran végétal.
- 4.4.1.3. L'implantation des piscines non couvertes doivent respecter un retrait minimum de 1,00 mètre à partir des limites séparatives, calculé par rapport au bord intérieur de la paroi du bassin.

#### 4.4.2. Dispositions particulières applicables à la zone UE

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.
- 4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.3. Lorsqu'une des limites séparatives est contiguë d'un boisement identifié au titre des **Espaces Boisés Classés**, **il est demandé de respecter une marge de recul de 5,00 mètres minimum par rapport à ces derniers.**
- 4.4.2.4. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

#### 4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 4.5.1. La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance au droit de tout point des constructions existantes ou à construire soit au moins égale à la moitié de la hauteur, sans jamais être inférieure à 3,00 mètres.
- 4.5.2. Il n'est pas fixé de distance minimum entre le bâtiment d'habitation principale et les bâtiments annexes.

### ARTICLE UE. 5 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### 5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
  - permettre la conservation et la mise en valeur du patrimoine.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments d'habitation neufs ou anciens et leurs annexes. Ainsi, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.
- 5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.
- 5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.7. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.

#### 5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelles natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.



5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

### 5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectué avec soin.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits doivent être peints ou de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant.
- 5.3.4. Les murs-pignon doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- 5.3.5. L'utilisation de matériaux type plastique en bardage ainsi que le plaquage de matériaux type carrelage est interdit.

### 5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi d'ardoise, de zinc, de tuiles plates de tonalité rouge-brun ou alors de matériaux similaires d'aspect et de pose est à privilégier.
- 5.4.2. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.3. L'éclairage éventuel des combles, par de nouvelles ouvertures en façade sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit.
- 5.4.4. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudié, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.5. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
  - ou agriculture urbaine ;
  - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
  - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

### 5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignés entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.
- 5.5.2. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
- 5.5.3. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.

### 5.6. CLÔTURES

- 5.6.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 04 juillet 2013, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.2. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, agglo, ...) est interdit.
- 5.6.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans

l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

- 5.6.4. Les clôtures sur rue **ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 mètre**. Les clôtures sur rue doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
- un mur en pierre ;
  - un mur en maçonnerie de forme et d'aspects traditionnels ;
  - un mur-bahut, en pierre ou en maçonnerie, surmonté d'un barreaudage simple ou d'un grillage.
  - une clôture grillagée surmontant un mur-bahut, doublée d'une haie végétale composée d'essences locales ;
  - un grillage doublé d'une haie végétalisée.
- 5.6.5. Toutefois, une hauteur différente peut être autorisée pour des motifs de sécurité liés aux destinations autorisées dans la zone et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence.
- 5.6.6. Les portes, portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.
- 5.6.7. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.6.8. Dans le cas d'une clôture grillagée, elle doit être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.
- 5.6.9. Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder 2,00 mètres mesurée à partir du terrain naturel le plus haut. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.
- 5.6.10. Il est recommandé la mise en œuvre de clôtures ayant une perméabilité vis à vis de la circulation de la petite faune afin de favoriser la biodiversité.

## 5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.
- 5.7.5. Tous les systèmes de collecte et de stockage des ressources renouvelables doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

## 5.8. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### 5.8.1. Performances énergétiques

- 5.8.1.1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.
- 5.8.1.2. Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.



**5.8.2. Performances environnementales globales**

- 5.8.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.8.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

**ARTICLE UE. 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

**Définition**

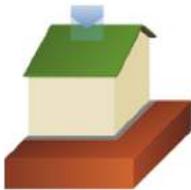
Les espaces libres correspondent aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

**6.1.1. Dispositions applicables à la zone UE**

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. En zone UE, **60% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres** décomposés comme suit :
  - **40% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;**
  - **plus 20% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.** L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires correspond au coefficient biotope de surface.

Ce coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet (CBS = surface écoaménageable / surface l'unité foncière)

Pour calculer cette proportion, il convient d'appliquer un coefficient, compris entre 0,7 et 1, définissant le potentiel d'infiltration des différentes surfaces, à leur superficie, selon le schéma et le tableau ci-après.

TABLEAU D'ÉQUIVALENCE DES SURFACES PAR RAPPORT AUX SURFACES DE PLEINE-TERRE		
Nature des surfaces		Coefficient
1. Espaces de pleine terre		1
2. Toitures végétalisées		0,7

**6.1.2. Plantations**

- 6.1.2.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupées par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

- 6.1.2.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les aires de plus de 1000 m<sup>2</sup> doivent être divisées par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.
- 6.1.2.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.2.4. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.2.5. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).
- 6.1.2.6. Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

### 6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

- 6.2.1. Pour les mares et lits de cours d'eau figurant au plan de zonage, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 5,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

### 6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses ...) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles être imposés.
- 6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 1 l/s/ha aménagé.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

## ARTICLE UE.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

### 7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
  - dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la



division du terrain en lots.

- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranche de 25 m<sup>2</sup> ; le ratio de 25 m<sup>2</sup> incluant les aires de manœuvres et les voiries desservant les places de stationnement. Le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux.

7.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

## 7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

### 7.2.1. Cas pour les extensions et/ou surélévations

7.2.1.1. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.

### 7.2.2. Cas pour les changements de destination ou les divisions

7.2.2.1. En cas de changement de destination à usage d'habitat, il est demandé **un minimum de 1 place de stationnement par logement.**

7.2.2.2. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé **un minimum de 1 place par logement.**

### 7.2.3. Cas pour les travaux de réhabilitation

7.2.3.1. Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.

## 7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
HABITAT	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• au minimum 1 place par logement dont la superficie est inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> de surface plancher.</li> <li>• au minimum 2 places par logement dont la superficie est supérieure à 60 m<sup>2</sup> de surface plancher.</li> <li>• 15% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements</li> <li>• Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.</li> </ul>
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

## 7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

### 7.4.1. Dispositions générales

7.4.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,75 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les logements jusqu'à 60 m<sup>2</sup> ;</li> <li>• 1,50 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les logements de plus de 60 m<sup>2</sup> ;</li> </ul>
POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,50 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.</li> </ul>

### 7.4.2. Réalisation des emplacements pour les cycles

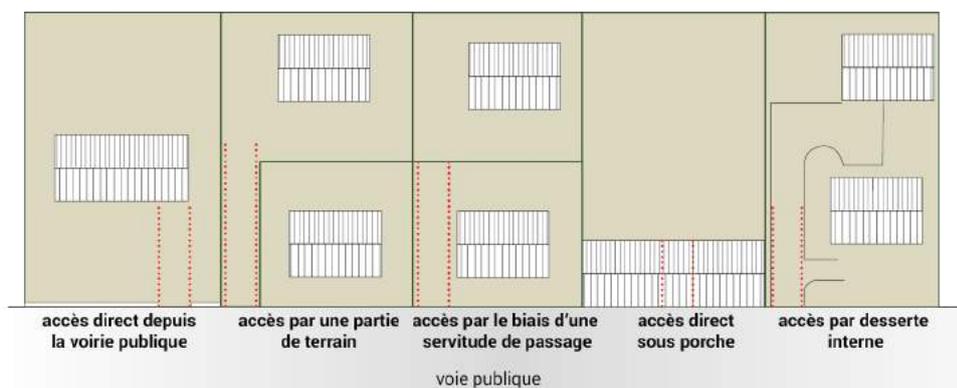
7.4.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

7.4.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

## SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE UE.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES



8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin



institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.7. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
  - la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

## ARTICLE UE.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.
- En ce qui concerne les eaux usées domestiques, la création ou la modification d'installations d'assainissement non collectif doivent être conformes aux prescriptions du service compétent.

### 9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable.
- 9.1.2. Les aménagements réalisés pour l'alimentation de collectif ou de lotissement doivent satisfaire aux recommandations du service délégataire pour leur raccordement et leur éventuelle rétrocession.
- 9.1.3. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

### 9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif. La collecte distincte des eaux usées et des eaux pluviales doit être privilégiée.
- 9.2.2. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.3. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.4. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement de service Assainissement.

- 9.2.5. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- 9.2.6. Le cas échéant, tout propriétaire d'un immeuble existant ou à construire non desservi par le réseau public de collecte des eaux usées doit présenter au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) son projet d'installation du dispositif d'assainissement non collectif préalablement au dépôt de permis de construire, pour contrôle de la conception de l'implantation, et le cas échéant, la mise en conformité de son installation. Le système d'assainissement non collectif doit permettre la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines, et répondre aux prescriptions techniques du règlement du service délégataire ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté ministériel en date du 7 mars 2012.

### 9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.
- 9.3.2. Le réseau d'eau potable peut être mis à la disposition pour assurer une alimentation en eau dans les limites de la compatibilité avec le service de distribution d'eau potable et de l'économie financière au regard d'autres moyens.

### 9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions (habitat, activités, équipements...), celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Ces locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

### 9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

### 9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

### 9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- 9.7.2. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.



### LA ZONE URBAINE DE RESTRUCTURATION DE LA FRICHE AGRO-INDUSTRIELLE DE LUNÉZY (UF)

La zone UF correspond à un site spécifique de la commune : la friche agro-industrielle de Lunézy abandonnée depuis plusieurs années.

L'objectif réglementaire de la zone est de favoriser la restructuration de ce site en déshérence.

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

La zone est aussi concernée par une orientation d'aménagement et de programmation portée dans le dossier conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme. Les orientations d'aménagement et de programmation assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, mobilités douces, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Nozay et notamment pour la zone UF :

- l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

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



## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

#### ARTICLE UF.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

##### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

- 1.1.1. Dans la zone UF du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites les destinations suivantes** :
- **les exploitations agricoles ou forestières** ;
  - les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées à l'article UF.2.

##### 1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.2.1. Dans la zone UF du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivantes :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  - les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UF.2 ;
  - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UF.2 ;
  - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
  - le stationnement de caravanes quelle que soit la durée.

#### ARTICLE UF.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les activités de bureaux sont autorisées à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.2. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.3. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements paysagers ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.
- 2.4. Les éléments du patrimoine bâti à protéger, figurant sur la partie graphique du règlement, ne peuvent pas faire l'objet de démolition totale. Seule la démolition des parties dénaturant l'aspect d'origine des bâtiments est autorisée. L'aménagement et l'extension de ces bâtiments ou éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de telle façon qu'ils préservent et mettent en valeur les caractéristiques qui ont prélévées à leur protection.



- 2.5. Les occupations et utilisations du sol autorisées ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
- être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble ;
  - garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires soient opérationnels lors de la mise en service des constructions autorisées ;
  - être compatibles avec les conditions fixées dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation telles que présentées dans la pièce n°3 du PLU.

### ARTICLE UF. 3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

#### 3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Conformément aux objectifs de mixité sociale tels que définis par l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, la zone UF est soumise à la réalisation de logements aidés tels que définis ci-après. Un pourcentage du programme ou de l'opération de logements devra être affecté à du logement locatif financé par un prêt de l'État dans les secteurs suivants repérés aux documents graphiques :
- **zone UF : 30 % minimum**

#### 3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. Sans objet.

## SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE UF. 4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

- 4.1.1. **Non réglementé.**

#### 4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

##### 4.2.1. Dispositions générales

- 4.2.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'à la hauteur maximale absolue.  
**Dans le présent règlement, les hauteurs sont exprimées en hauteur maximale absolue au point le plus haut du bâtiment, à savoir le faîtage de toiture ou l'acrotère.**
- 4.2.1.2. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
  - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

##### 4.2.3. Dispositions applicables à la zone UF

- 4.2.3.1. **La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 13,00 mètres.**
- 4.2.3.2. **La hauteur des constructions annexes est limitée à 5,00 mètres.**

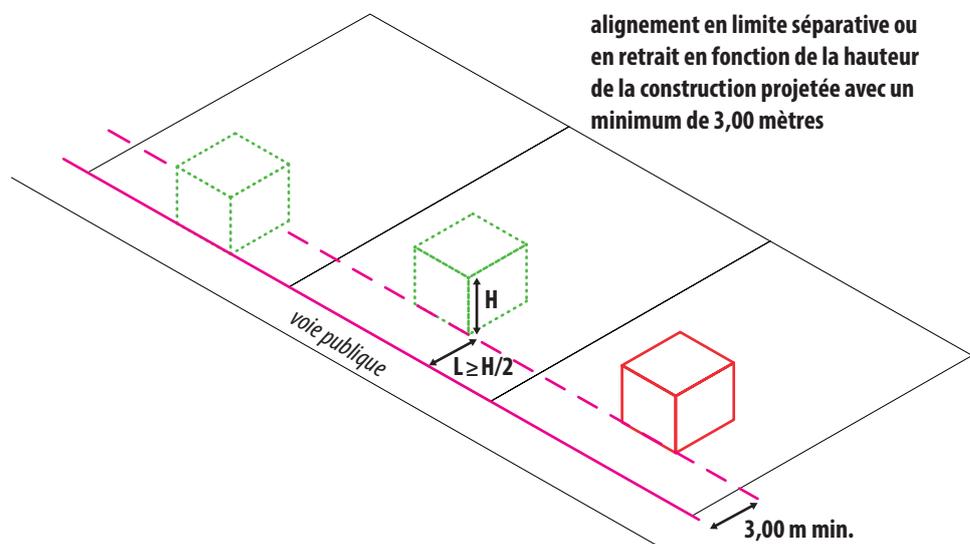
4.2.3.3. Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

#### 4.3. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.3.1. Dispositions générales applicables à la zone UF

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :

- à l'**alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue** ;
- **ou en retrait**. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la **distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ )**. Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



##### 4.3.2. Dispositions particulières applicables à la zone UF

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- 4.3.2.1. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- 4.3.2.2. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 4.3.2.3. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...).
- 4.3.2.4. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.2.5. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

#### 4.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

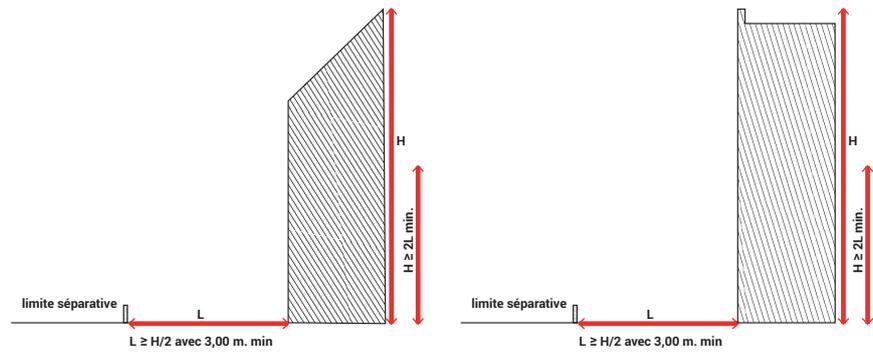
##### 4.4.1. Dispositions générales applicables à la zone UF

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- **soit sur une ou plusieurs limites séparatives** ;
- **soit en retrait des limites séparatives**. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la **distance horizontale de tout point de la construction ou**



installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



- 4.4.1.2. Les annexes au corps de bâtiment principal doivent être implantés sur une des limites séparatives ou à une distance permettant la plantation ou la conservation d'un écran végétal.
- 4.4.1.3. L'implantation des piscines non couvertes doivent respecter un retrait minimum de 1,00 mètre à partir des limites séparatives, calculé par rapport au bord intérieur de la paroi du bassin.

**4.4.2. Dispositions particulières applicables à la zone UF**

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.
- 4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

**4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- 4.5.1. **Non réglementé.**

**ARTICLE UF. 5 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

**5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX**

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
  - s'insérer dans leurs abords ;
  - participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;

- permettre la conservation et la mise en valeur du patrimoine.

- 5.1.4. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.5. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.

## 5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelles natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

## 5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectué avec soin.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits doivent être peints ou de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Compte tenu du tissu urbain traditionnel, l'usage de meulière est à privilégier.
- 5.3.4. Les murs-pignon doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- 5.3.5. L'utilisation de matériaux type plastique en bardage ainsi que le plaquage de matériaux type carrelage est interdit.

## 5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi d'ardoise, de zinc, de tuiles plates de tonalité rouge-brun ou alors de matériaux similaires d'aspect et de pose est à privilégier.
- 5.4.2. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.3. L'éclaircissement éventuel des combles, par de nouvelles ouvertures en façade sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit.
- 5.4.4. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.5. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
  - ou agriculture urbaine ;
  - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
  - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

## 5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignés entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage,



dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.

- 5.5.2. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
- 5.5.3. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.

## 5.6. CLÔTURES

- 5.6.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 04 juillet 2013, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.2. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, ...) est interdit.
- 5.6.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.4. Les clôtures sur rue **ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 mètre**. Les clôtures sur rue doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
- un mur en pierre (par exemple : type meulière, grès, ...) en privilégiant les joints beurrés ;
  - un mur en maçonnerie de forme et d'aspects traditionnels ;
  - un mur-bahut, en pierre ou en maçonnerie, surmonté d'un barreaudage simple ou d'un grillage ;
  - une clôture grillagée surmontant un mur-bahut, doublée d'une haie végétale composée d'essences locales ;
  - un grillage doublé d'une haie végétalisée.
- 5.6.5. Toutefois, une hauteur différente peut être autorisée pour des motifs de sécurité liés aux destinations autorisées dans la zone et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence.
- 5.6.6. Les portes, portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.
- 5.6.7. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.6.8. Dans le cas d'une clôture grillagée, elle doit être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.
- 5.6.9. Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder 2,00 mètres mesurés à partir du terrain naturel le plus haut. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.
- 5.6.10. Il est recommandé la mise en œuvre de clôtures ayant une perméabilité vis à vis de la circulation de la petite faune afin de favoriser la biodiversité.

## 5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

- 5.7.5. Tous les systèmes de collecte et de stockage des ressources renouvelables doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

#### 5.8. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

- 5.8.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- 5.8.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.
- 5.8.3. Par ailleurs, les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- 5.8.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
  - la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnement pour les travées et niveaux ...) ;
  - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, ...).

#### 5.9. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

##### 5.9.1. Performances énergétiques

- 5.9.1.1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.
- 5.9.1.2. Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

##### 5.9.2. Performances environnementales globales

- 5.9.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.9.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

### ARTICLE UF.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

##### Définition

Les espaces libres correspondent aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

##### 6.1.1. Dispositions applicables à la zone UF

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être



conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

6.1.1.3. En zone UF, **30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres** décomposés comme suit :

- **15% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;**
- **plus 15% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.** L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires correspond au coefficient biotope de surface.

Ce coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet (CBS = surface écoaménageable / surface l'unité foncière)

Pour calculer cette proportion, il convient d'appliquer un coefficient, compris entre 0,7 et 1, définissant le potentiel d'infiltration des différentes surfaces, à leur superficie, selon le schéma et le tableau ci-après.

TABLEAU D'ÉQUIVALENCE DES SURFACES PAR RAPPORT AUX SURFACES DE PLEINE-TERRE		
Nature des surfaces		Coefficient
1. Espaces de pleine terre		1
2. Toitures végétalisées		0,7

### 6.1.2. Plantations

6.1.2.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupées par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

6.1.2.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les aires de plus de 1000 m<sup>2</sup> doivent être divisée par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.

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

6.1.2.4. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.

6.1.2.5. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent principalement être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).

6.1.2.6. Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

## 6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

6.2.1. Pour les mares et lits de cours d'eau figurant au plan de zonage, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 5,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge.

La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

### 6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses ...) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles être imposés.
- 6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 1 l/s/ha aménagé.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

## ARTICLE UF.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

### 7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
  - toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
  - dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.
  - quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranche de 25 m<sup>2</sup> ; le ratio de 25 m<sup>2</sup> incluant les aires de manœuvres et les voiries desservant les places de stationnement. Le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.
  - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
  - les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux.
- 7.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant



## 7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
HABITAT	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• au minimum 1 place par logement dont la superficie est inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> de surface plancher.</li> <li>• au minimum 2 places par logement dont la superficie est supérieure à 60 m<sup>2</sup> de surface plancher.</li> <li>• 15% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements</li> <li>• Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.</li> </ul>
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>Artisanat et commerces de détail : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface plancher</li> <li>Restauration : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface plancher de restauration</li> <li>Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre</li> </ul>
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>Bureau : 1 place minimum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>

## 7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

### 7.3.1. Dispositions générales

7.3.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,75 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les logements jusqu'à 60 m<sup>2</sup> ;</li> <li>• 1,50 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les logements de plus de 60 m<sup>2</sup> ;</li> </ul>
POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,50 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

### 7.3.2. Réalisation des emplacements pour les cycles

7.3.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

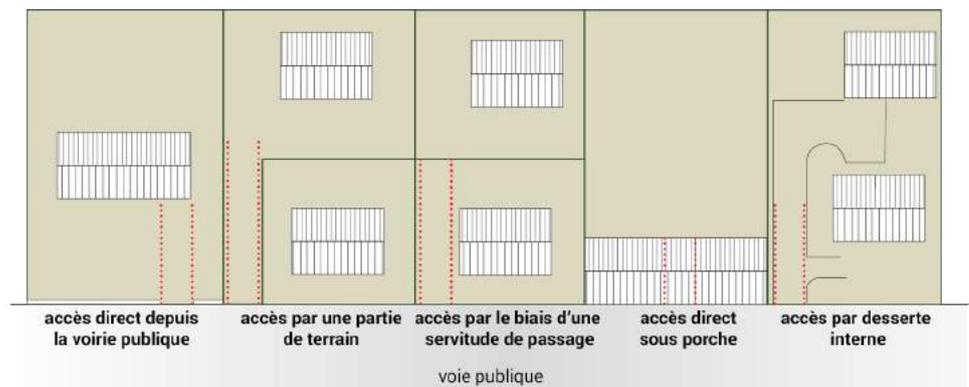
7.3.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes)

et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

### SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### ARTICLE UF.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES



- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.7. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
  - la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

#### ARTICLE UF.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.



- En ce qui concerne les eaux usées domestiques, la création ou la modification d'installations d'assainissement non collectif doivent être conformes aux prescriptions du service compétent.

### 9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable.
- 9.1.2. Les aménagements réalisés pour l'alimentation de collectif ou de lotissement doivent satisfaire aux recommandations du service délégataire pour leur raccordement et leur éventuelle rétrocession.
- 9.1.3. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

### 9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif. La collecte distincte des eaux usées et des eaux pluviales doit être privilégiée.
- 9.2.2. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.3. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.4. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement de service Assainissement.
- 9.2.5. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- 9.2.6. Le cas échéant, tout propriétaire d'un immeuble existant ou à construire non desservi par le réseau public de collecte des eaux usées doit présenter au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) son projet d'installation du dispositif d'assainissement non collectif préalablement au dépôt de permis de construire, pour contrôle de la conception de l'implantation, et le cas échéant, la mise en conformité de son installation. Le système d'assainissement non collectif doit permettre la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines, et répondre aux prescriptions techniques du règlement du service délégataire ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté ministériel en date du 7 mars 2012.

### 9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.
- 9.3.2. Le réseau d'eau potable peut être mis à la disposition pour assurer une alimentation en eau dans les limites de la compatibilité avec le service de distribution d'eau potable et de l'économie financière au regard d'autres moyens.

### 9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions (habitat, activités, équipements...), celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

- 9.4.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

#### 9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

#### 9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

#### 9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- 9.7.2. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.



## LA ZONE URBAINE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (UI)

La zone UI correspond aux secteurs de la ville accueillant spécifiquement des activités économiques, industrielles et artisanales pour l'essentiel.

La zone concerne plus particulièrement deux sites spécifiques : Nokia et le parc d'activités de la Butte.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Nozay et notamment pour la zone UI :

- l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

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



## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

#### ARTICLE UI.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

##### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1.1.1. Dans les zones UI du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles ou forestières ;
- l'habitation.

##### 1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans les zones UI du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivantes :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UI.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UI.2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée.

#### ARTICLE UI.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.2. Les extensions des constructions existantes dont l'activité serait incompatible avec la destination de la zone sont autorisées et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

2.3. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements paysagers ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.



### ARTICLE UI. 3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

#### 3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Sans objet.

#### 3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Sans objet.

## SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE UI. 4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. **Non réglementé.**

#### 4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

##### 4.2.1. Dispositions générales

4.2.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'à la hauteur maximale absolue.

**Dans le présent règlement, les hauteurs sont exprimées en hauteur maximale absolue au point le plus haut du bâtiment, à savoir le faîtage de toiture ou l'acrotère.**

4.2.2. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

##### 4.2.3. Dispositions applicables à la zone UI

4.2.3.1. **La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder 13,00 mètres.**

4.2.3.2. **La hauteur des constructions annexes est limitée à 5,00 mètres, à l'exception des bâtiments dédiés au stationnement collectif.**

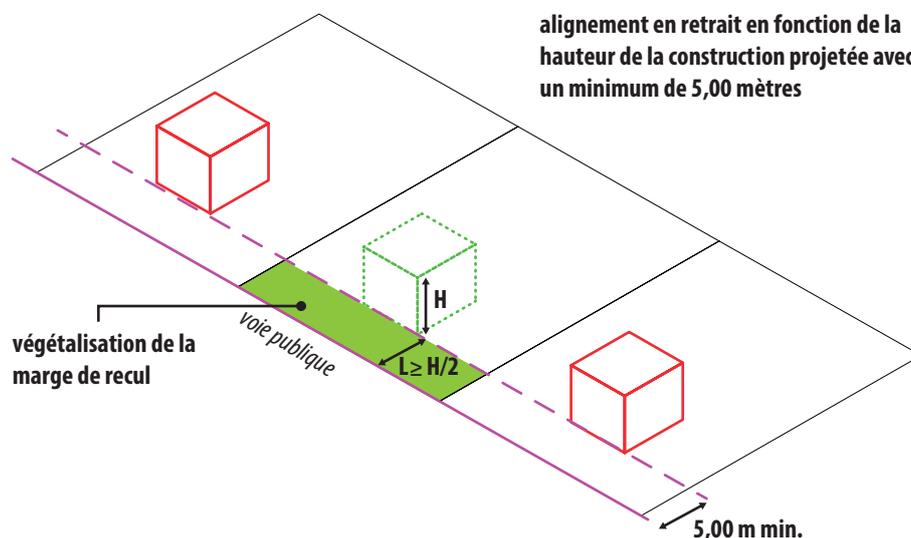
4.2.3.3. **Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif.**

#### 4.3. PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.3.1. Dispositions générales applicables à la zone UI

4.3.1.1. **Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées en retrait.** En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que **la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la**

limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 5,00 mètres.

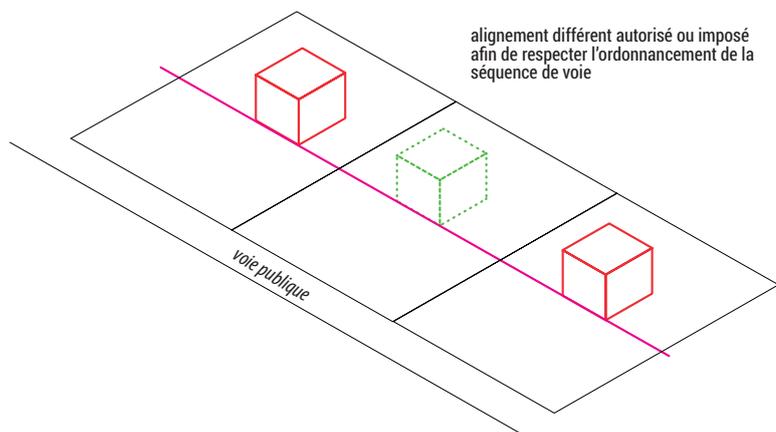


4.3.1.2. Par ailleurs, les surfaces libres situées dans la marge de recul doivent être végétalisées hors accès des véhicules et piétons.

#### 4.3.2. Dispositions particulières applicables à la zone UI

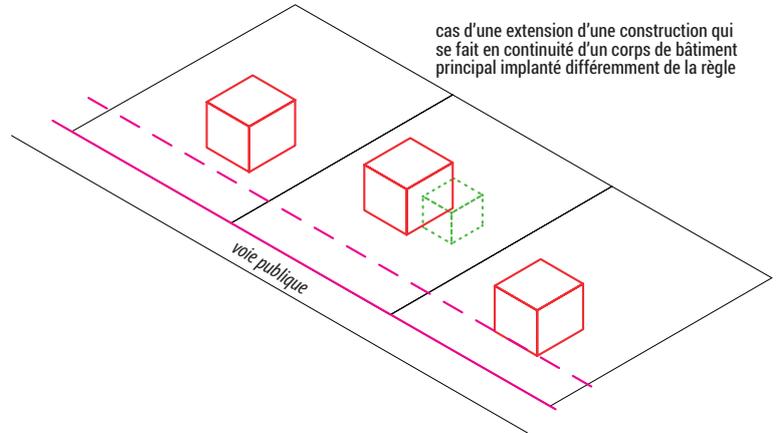
Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

4.3.2.1. **Pour le respect d'une harmonie d'ensemble**, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale.





4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.



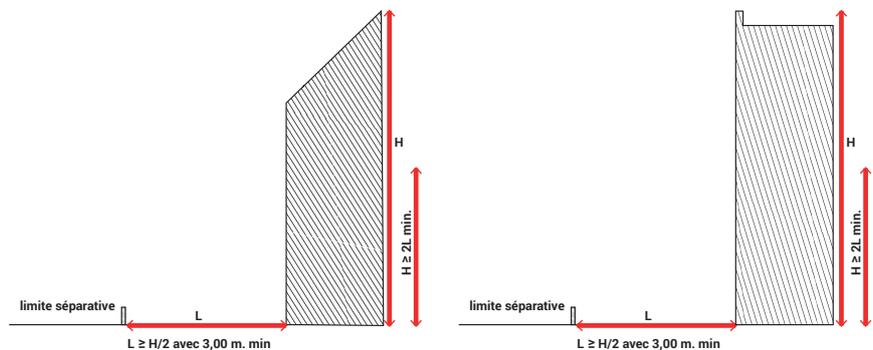
- 4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- 4.3.2.4. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...).
- 4.3.2.5. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.2.6. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

#### 4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### 4.4.1. Dispositions générales applicables à la zone UI

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait des limites séparatives. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



##### 4.4.2. Dispositions particulières applicables à la zone UI

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.

- 4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

#### 4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 4.5.1. Sauf indication plus contraignante procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.

### ARTICLE UI.5 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### 5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - participer à la qualité et à la diversité architecturale, paysagère et urbaine.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments neufs ou anciens et leurs annexes. Ainsi, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.
- 5.1.5. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

#### 5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de **quelles natures** qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse, dans le respect de l'environnement.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

#### 5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits ou bardages extérieurs des constructions autorisées doivent faire l'objet d'une composition chromatique soignée destinée à assurer leur intégration dans le site. Les tons



doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant.

- 5.3.4. Une cohérence d'ensemble doit être assurée dans les choix et couleurs des matériaux employés. Les façades doivent de préférence associer le bardage métallique et les éléments vitrés non réfléchissants.
- 5.3.5. Les murs-pignon doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

#### 5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les toitures doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi de différents matériaux de couverture est interdit à l'exception des verrières qui devront être intégrées au plan des toitures.
- 5.4.2. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudié, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.3. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
  - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
  - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

#### 5.5. CLÔTURES

- 5.5.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 04 juillet 2013, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.5.2. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, agglo, ...) est interdit.
- 5.5.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.5.4. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.5.5. Dans le cas d'une clôture grillagée, elle doit être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.
- 5.5.6. Il est recommandé la mise en œuvre de clôtures ayant une perméabilité vis à vis de la circulation de la petite faune afin de favoriser la biodiversité.

#### 5.6. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.6.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.6.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.6.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.6.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.
- 5.6.5. Tous les systèmes de collecte et de stockage des ressources renouvelables doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

**5.7. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**5.7.1. Performances énergétiques**

- 5.7.1.1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.
- 5.7.1.2. Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

**5.7.2. Performances environnementales globales**

- 5.7.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.7.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

ARTICLE UI. 6

**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

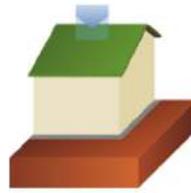
**Définition**

Les espaces libres correspondent aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

**6.1.1. Dispositions applicables à la zone UI**

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. En zone UI, **20% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres** décomposés comme suit :
- **10% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;**
  - **plus 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.** L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires correspond au coefficient biotope de surface.
- Ce coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet (CBS = surface écoaménageable / surface l'unité foncière)  
Pour calculer cette proportion, il convient d'appliquer un coefficient, compris entre 0,7 et 1, définissant le potentiel d'infiltration des différentes surfaces, à leur superficie, selon le schéma et le tableau ci-après



TABLEAU D'ÉQUIVALENCE DES SURFACES PAR RAPPORT AUX SURFACES DE PLEINE-TERRE		
Nature des surfaces		Coefficient
1. Espaces de pleine terre		1
2. Toitures végétalisées		0,7

### 6.1.2. Plantations

- 6.1.2.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupées par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.2.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les aires de plus de 1000 m<sup>2</sup> doivent être divisée par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.
- 6.1.2.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.2.4. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.2.5. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).
- 6.1.2.6. Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

### 6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

- 6.2.1. Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, dans le cadre de travaux d'intérêt général, si ces alignements doivent être provisoirement supprimés, les espaces concernés devront être re-végétalisés et plantés après travaux dans la limite des possibilités techniques. Les fosses d'arbres qui accueilleront de nouveaux sujets devront présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.
- 6.2.2. Pour les mares et lits de cours d'eau figurant au plan de zonage, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 5,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

### 6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.

- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses ...) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles être imposés.
- 6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 1 l/s/ha aménagé.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

## ARTICLE UI. 7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

### 7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
  - dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.
  - quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranche de 25 m<sup>2</sup> ; le ratio de 25 m<sup>2</sup> incluant les aires de manœuvres et les voiries desservant les places de stationnement. Le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.
  - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
  - les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux.
- 7.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant

### 7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :



Destinations	Nombre d'emplacement minimum
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé : Artisanat et commerces de détail : 1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface plancher Restauration : 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface plancher de restauration Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Il est exigé : Bureau : 1 place minimum pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

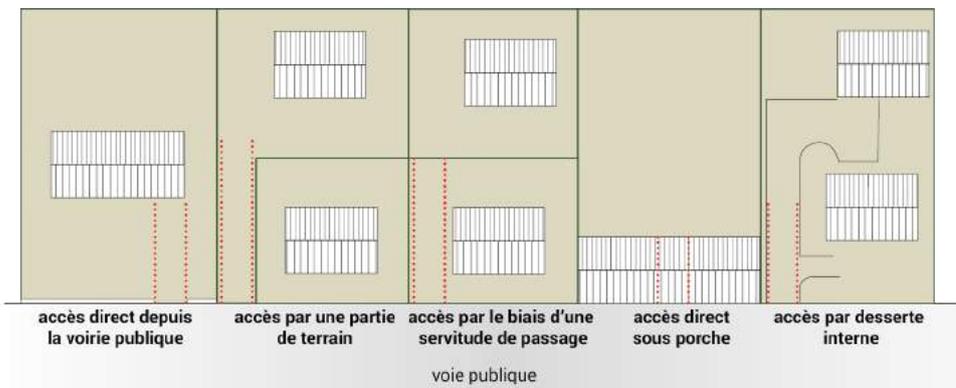
### 7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

#### 7.3.1. Dispositions générales

- 7.3.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, conformément aux normes minimales suivantes : 1,50 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 7.3.1.2. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

#### 7.3.2. Réalisation des emplacements pour les cycles

- 7.3.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
- 7.3.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
  - au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
  - au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules m



- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la

mutualisation des accès doit être recherchée.

- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.7. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
  - la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

## ARTICLE UI. 9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable.
- 9.1.2. Les aménagements réalisés pour l'alimentation doivent satisfaire aux recommandations du service délégataire pour leur raccordement et leur éventuelle rétrocession.
- 9.1.3. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

### 9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif. La collecte distincte des eaux usées et des eaux pluviales doit être privilégiée.
- 9.2.2. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.3. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.4. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement de service Assainissement.
- 9.2.5. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- 9.2.6. Le cas échéant, tout propriétaire d'un immeuble existant ou à construire non desservi par le réseau public de collecte des eaux usées doit présenter au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) son projet d'installation du dispositif d'assainissement non collectif préalablement au dépôt de permis de construire, pour contrôle de la conception de l'implantation, et le cas échéant, la mise en conformité de son installation. Le système d'assainissement non collectif doit permettre la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines, et répondre aux prescriptions techniques du règlement du service délégataire ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté ministériel en date du 7 mars 2012.



### 9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.
- 9.3.2. Le réseau d'eau potable peut être mis à la disposition pour assurer une alimentation en eau dans les limites de la compatibilité avec le service de distribution d'eau potable et de l'économie financière au regard d'autres moyens.

### 9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions (habitat, activités, équipements...), celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

### 9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

### 9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

### 9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.





## LA ZONE URBAINE DÉDIÉE AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET/ OU D'INTÉRÊT COLLECTIF (UL)

La zone UL couvre les secteurs dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Elle est destinée à favoriser le renforcement des équipements et des services et d'autoriser leur évolution/modernisation.

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

La zone est aussi concernée par une orientation d'aménagement et de programmation portée dans le dossier conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme. Les orientations d'aménagement et de programmation assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, mobilités douces, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Nozay et notamment pour la zone UL :

- l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

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



## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

#### ARTICLE UL. 1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

##### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

- 1.1.1. Dans les zones UL du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations suivantes :
- les exploitations agricoles ou forestières ;
  - l'habitation ;
  - le commerce et activités de service ;
  - les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

##### 1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.2.1. Dans les zones UL du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivantes :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  - les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UL.2 ;
  - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UL.2 ;
  - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
  - le stationnement de caravanes quelque soit la durée.

#### ARTICLE UL. 2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.2. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements paysagers ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.
- 2.2. Les travaux de maintien ou de modification des ouvrages de RTE pour des exigences fonctionnelles ou techniques ne sont pas réglementés.



## ARTICLE UL. 3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

### 3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Sans objet.

### 3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Sans objet.

## SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ARTICLE UL. 4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. **Non réglementé.**

### 4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

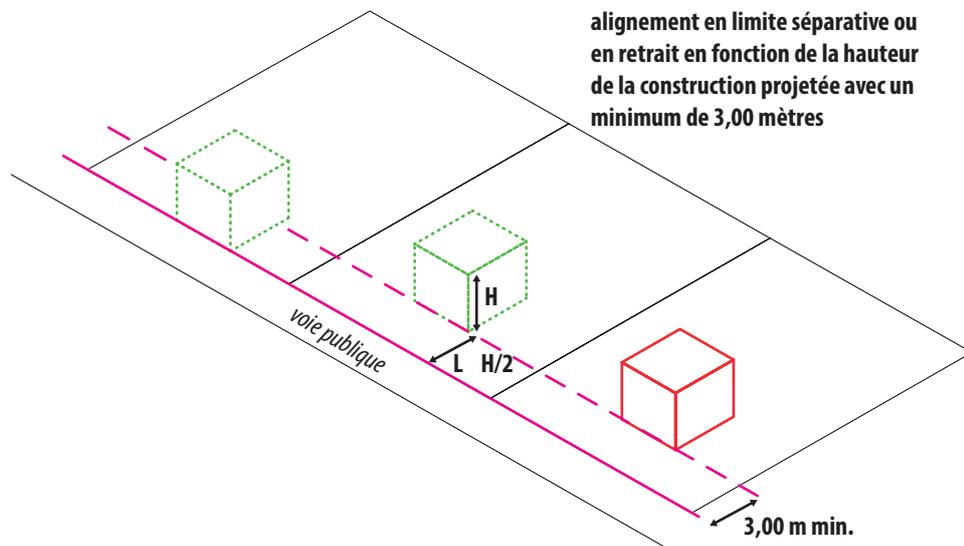
4.2.1. **Non réglementé.**

### 4.3. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 4.3.1. Dispositions générales applicables à la zone UL

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :

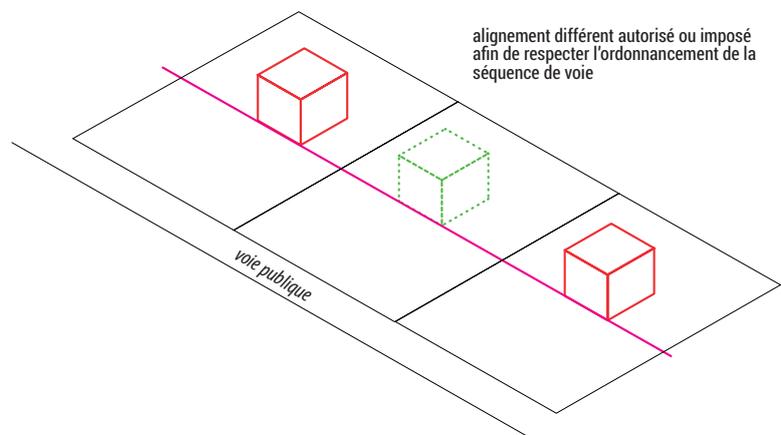
- à l'**alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue** ;
- **ou en retrait**. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que **la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ )**. Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



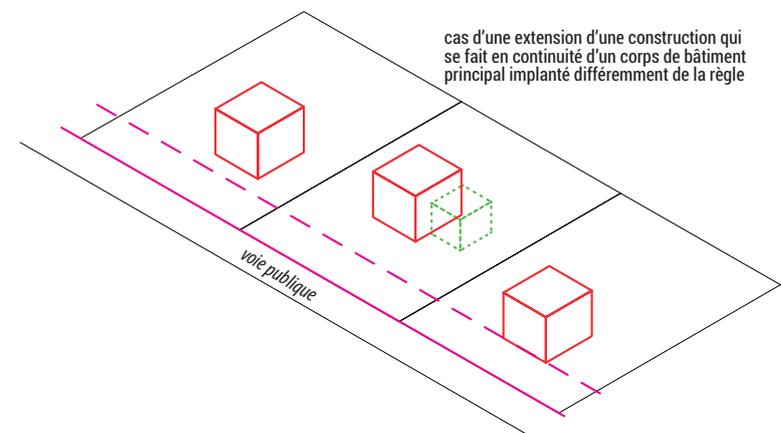
#### 4.3.2. Dispositions particulières applicables à la zone UL

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- 4.3.2.1. **Pour le respect d'une harmonie d'ensemble**, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale.



- 4.3.2.2. **Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction** (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) **se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle**, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.



- 4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.



4.3.2.4. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...).

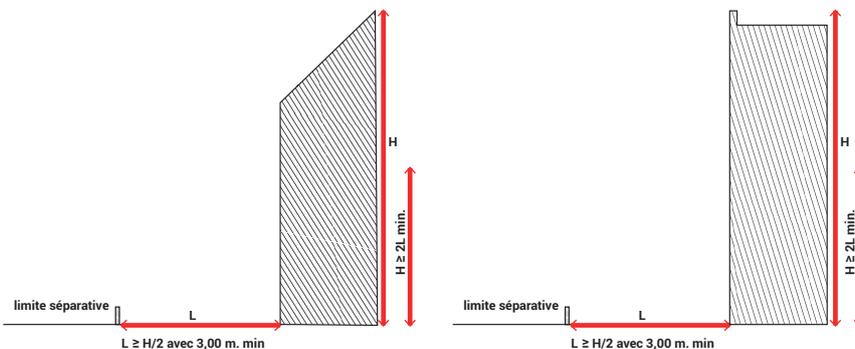
4.3.2.5. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.

#### 4.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### 4.4.1. Dispositions générales applicables à la zone UL

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait des limites séparatives. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que **la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ )**. Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



##### 4.4.2. Dispositions particulières applicables à la zone UL

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.

4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

#### 4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. Non réglementé.

### ARTICLE UL. 5 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### 5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs

dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
  - permettre la conservation et la mise en valeur du patrimoine.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments d'habitation neufs ou anciens et leurs annexes. Ainsi, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.
- 5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.
- 5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

## 5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelles natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse, dans le respect de l'environnement.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

## 5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits ou bardages extérieurs des constructions autorisées doivent faire l'objet d'une composition chromatique soignée destinée à assurer leur intégration dans le site. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant.
- 5.3.4. Les murs-pignon doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

## 5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les toitures doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi de différents matériaux de couverture est interdit.
- 5.4.2. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.3. L'éclaircissement éventuel des combles, par de nouvelles ouvertures en façade sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit.
- 5.4.4. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.5. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
  - ou agriculture urbaine ;
  - ou végétalisation dans un objectif écologique ;



- ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

### 5.5. CLÔTURES

- 5.5.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 04 juillet 2013, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.5.2. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, ...) est interdit.
- 5.5.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.5.4. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.5.5. Dans le cas d'une clôture grillagée, elle doit être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.
- 5.5.6. Les murs de clôture anciens en pierre doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités. En ce cas, une réhabilitation avec des matériaux compatibles doit être opérée.
- 5.6.7. Il est recommandé la mise en œuvre de clôtures ayant une perméabilité vis à vis de la circulation de la petite faune afin de favoriser la biodiversité.

### 5.6. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.6.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.6.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.6.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :  
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;  
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.6.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.
- 5.6.5. Tous les systèmes de collecte et de stockage des ressources renouvelables doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

### 5.7. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

- 5.7.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- 5.7.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.
- 5.7.3. Par ailleurs, les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- 5.7.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :  
 • l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;

- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnement pour les travées et niveaux ...);
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, ...).

## 5.8. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### 5.8.1. Performances énergétiques

- 5.8.1.1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.
- 5.8.1.2. Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

### 5.8.2. Performances environnementales globales

- 5.8.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.8.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

## ARTICLE UL.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

#### Définition

Les espaces libres correspondent aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

#### 6.1.1. Dispositions applicables à la zone UL

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. En zone UL, **40% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres** décomposés comme suit :
- **20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;**
  - **plus 20% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.** L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires correspond au coefficient biotope de surface.
- Ce coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet (CBS = surface écoaménageable / surface l'unité foncière)
- Pour calculer cette proportion, il convient d'appliquer un coefficient, compris entre 0,7 et 1, définissant le potentiel d'infiltration des différentes surfaces, à leur superficie, selon le schéma et le tableau ci-après.



TABLEAU D'ÉQUIVALENCE DES SURFACES PAR RAPPORT AUX SURFACES DE PLEINE-TERRE		
Nature des surfaces		Coefficient
1. Espaces de pleine terre		1
2. Toitures végétalisées		0,7

### 6.1.2. Plantations

- 6.1.2.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupées par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.2.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les aires de plus de 1000 m<sup>2</sup> doivent être divisées par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.
- 6.1.2.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.2.4. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.2.5. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent principalement être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).

## 6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

- 6.2.1. Sans objet.

## 6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses ...) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles être imposés.
- 6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau

public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 1 l/s/ha aménagé.

- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

## ARTICLE UL. 7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

### 7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.2. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
- 7.1.4. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant

### 7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.2.1. La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

### 7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

#### 7.3.1. Dispositions générales

- 7.3.1.1. Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

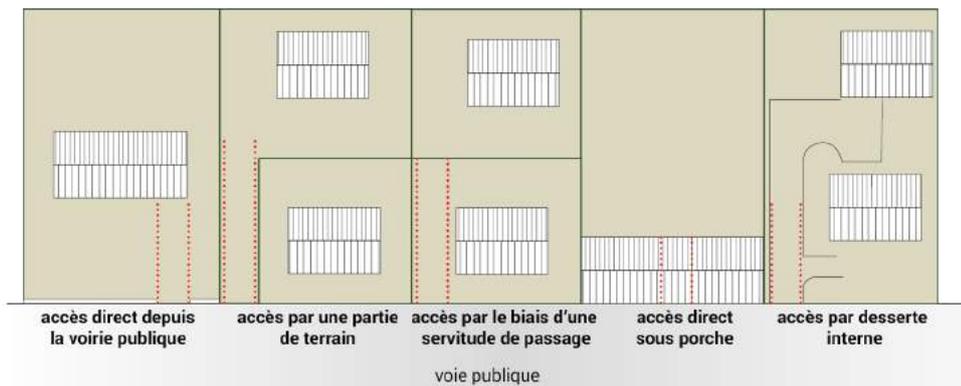
#### 7.3.2. Réalisation des emplacements pour les cycles

- 7.3.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
- 7.3.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions,
  - au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés.



### SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### ARTICLE UL. 8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES



- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.7. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
  - la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

#### ARTICLE UL. 9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.
- En ce qui concerne les eaux usées domestiques, la création ou la modification d'installations d'assainissement non collectif doivent être conformes aux prescriptions du service compétent.

### 9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable.
- 9.1.2. Les aménagements réalisés pour l'alimentation de collectif ou de lotissement doivent satisfaire aux recommandations du service délégataire pour leur raccordement et leur éventuelle rétrocession.
- 9.1.3. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

### 9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif. La collecte distincte des eaux usées et des eaux pluviales doit être privilégiée.
- 9.2.2. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.3. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.4. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement de service Assainissement.
- 9.2.5. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- 9.2.6. Le cas échéant, tout propriétaire d'un immeuble existant ou à construire non desservi par le réseau public de collecte des eaux usées doit présenter au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) son projet d'installation du dispositif d'assainissement non collectif préalablement au dépôt de permis de construire, pour contrôle de la conception de l'implantation, et le cas échéant, la mise en conformité de son installation. Le système d'assainissement non collectif doit permettre la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines, et répondre aux prescriptions techniques du règlement du service délégataire ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté ministériel en date du 7 mars 2012.

### 9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.
- 9.3.2. Le réseau d'eau potable peut être mis à la disposition pour assurer une alimentation en eau dans les limites de la compatibilité avec le service de distribution d'eau potable et de l'économie financière au regard d'autres moyens.

### 9.4. DÉCHETS

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions (habitat, activités, équipements...), celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.



### 9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

### 9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

### 9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.





### LA ZONE À URBANISER MIXTE À VOCATION PRINCIPALE RÉSIDENTIELLE DE VILLARCEAU (1AU)

La zone 1AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation sous réserve de la capacité suffisante des voies ouvertes à la circulation publique et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, assainissement existant à sa périphérie immédiate.

La zone est aussi concernée par une orientation d'aménagement et de programmation portée dans le dossier conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme. Les orientations d'aménagement et de programmation assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, mobilités douces, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Nozay et notamment pour la zone 1AU :

- l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

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



## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

#### ARTICLE 1AU.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

##### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

- 1.1.1. Dans les zones 1AU du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations suivantes :
- les exploitations agricoles ou forestières ;
  - le commerce et activités de services à l'exception des sous-destinations autorisées à l'article 1AU.2.1 ;
  - les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des sous-destinations autorisées à l'article 1AU.2.

##### 1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.2.1. Dans les zones 1AU du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivantes :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  - les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article 1AU.2 ;
  - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article 1AU.2 ;
  - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
  - le stationnement de caravanes quelle que soit la durée.

#### ARTICLE 1AU.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.2. Les activités d'entrepôt sont autorisées à la condition qu'elles soit existantes à la date d'approbation du PLU et qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.3. Les activités d'activités artisanales et de commerces de détails, activités de services avec accueil de clientèle sont autorisées à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.4. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;



- ou à des aménagements paysagers ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.
- 2.6. Les occupations et utilisations du sol autorisées ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
- être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble ;
  - garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires soient opérationnels lors de la mise en service des constructions autorisées ;
  - être compatibles avec les conditions fixées dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation telles que présentées dans la pièce n°3 du PLU.

## ARTICLE 1AU.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

### 3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Conformément aux objectifs de mixité sociale tels que définis par l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, la zone 1AU est soumise à la réalisation de logements aidés tels que définis ci-après. Un pourcentage du programme ou de l'opération de logements devra être affecté à du logement locatif financé par un prêt de l'État dans les secteurs suivants repérés aux documents graphiques :
- **zone 1AU : 65 % minimum**

### 3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. Sans objet.

## SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ARTICLE 1AU.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

- 4.1.1. **Non réglementé.**

### 4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

#### 4.2.1. Dispositions générales

- 4.2.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'à la hauteur maximale absolue.  
**Dans le présent règlement, les hauteurs sont exprimées en hauteur maximale absolue au point le plus haut du bâtiment, à savoir le faîtage de toiture ou l'acrotère.**
- 4.2.2. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur

- urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

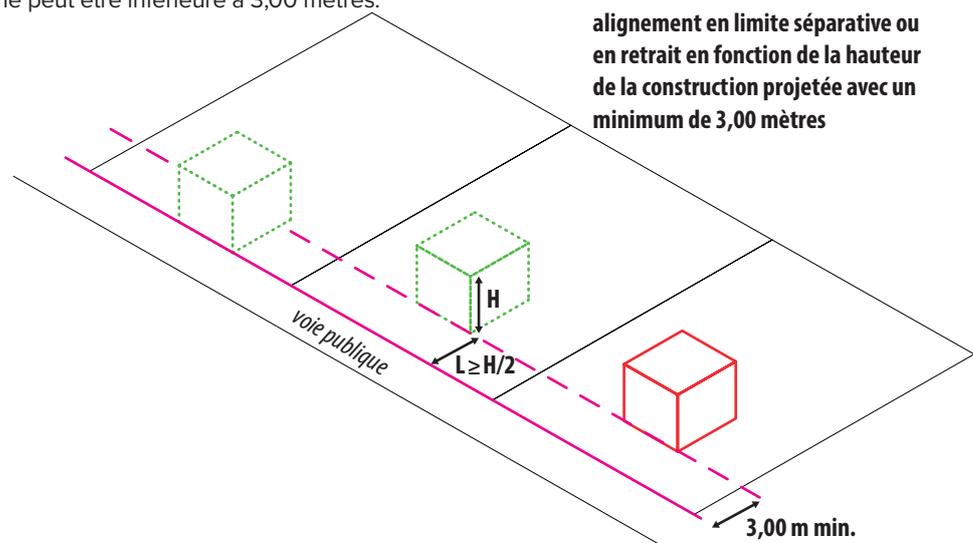
#### 4.2.3. Dispositions applicables à la zone 1AU

- 4.2.3.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 13,00 mètres.
- 4.2.3.2. La hauteur des constructions annexes est limitée à 5,00 mètres.
- 4.2.3.3. Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

### 4.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 4.3.1. Dispositions générales applicables à la zone 1AU

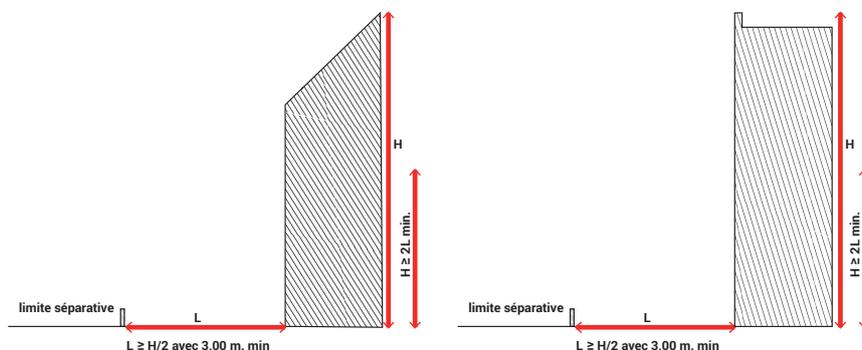
- 4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :
- à l'**alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue** ;
  - **ou en retrait**. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la **distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ )**. Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



### 4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### 4.4.1. Dispositions générales applicables à la zone 1AU

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
  - **soit en retrait des limites séparatives**. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la **distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ )**. Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



- 4.4.1.2. Les annexes au corps de bâtiment principal doivent être implantés sur une des limites séparatives ou à une distance permettant la plantation ou la conservation d'un écran végétal.
- 4.4.1.3. L'implantation des piscines non couvertes doivent respecter un retrait minimum de 1,00 mètre à partir des limites séparatives, calculé par rapport au bord intérieur de la paroi du bassin.
- 4.4.1.4. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

**4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

4.5.1. **Non réglementé.**

**ARTICLE 1AU.5 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

**5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX**

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
  - s'insérer dans leurs abords ;
  - participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
  - permettre la conservation et la mise en valeur du patrimoine.
- 5.1.4. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.5. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.

**5.2. VOLUMES**

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelles natures qu'elles soient, doivent prendre en compte

les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.

- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

### 5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés et touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits doivent être peints ou de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant.
- 5.3.4. Les murs-pignon doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- 5.3.5. L'utilisation de matériaux type plastique en bardage ainsi que le plaquage de matériaux type carrelage est interdit.

### 5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi d'ardoise, de zinc, de tuiles plates de tonalité rouge-brun ou alors de matériaux similaires d'aspect et de pose est à privilégier.
- 5.4.2. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.3. L'éclairage éventuel des combles, par de nouvelles ouvertures en façade sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit.
- 5.4.4. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudié, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.5. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
  - ou agriculture urbaine ;
  - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
  - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

### 5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignés entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.
- 5.5.2. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
- 5.5.3. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.

### 5.6. CLÔTURES

- 5.6.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 04 juillet 2013, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.2. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, ...) est interdit.



- 5.6.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.4. Les clôtures sur rue **ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 mètre**. Les clôtures sur rue doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
- un mur en pierre (par exemple : type meulière, grès, ...) en privilégiant les joints beurrés ;
  - un mur en maçonnerie de forme et d'aspects traditionnels ;
  - un mur-bahut, en pierre ou en maçonnerie, surmonté d'un barreaudage simple ou d'un grillage.
- Dans le cas d'une clôture grillagée surmontant un mur-bahut, celle-ci doit être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.
- 5.6.5. Toutefois, une hauteur différente peut être autorisée pour des motifs de sécurité liés aux destinations autorisées dans la zone et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence.
- 5.6.6. Les portes, portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.
- 5.6.7. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.6.8. Dans le cas d'une clôture grillagée, elle doit être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.
- 5.6.9. Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder 2,00 mètres mesurés à partir du terrain naturel le plus haut. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.
- 5.6.10. Il est recommandé la mise en œuvre de clôtures ayant une perméabilité vis à vis de la circulation de la petite faune afin de favoriser la biodiversité.

## 5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.
- 5.7.5. Tous les systèmes de collecte et de stockage des ressources renouvelables doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

## 5.8. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### 5.8.1. Performances énergétiques

- 5.8.1.1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.
- 5.8.1.2. Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas

autorisée.

### 5.8.2. Performances environnementales globales

- 5.8.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.8.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

## ARTICLE 1AU.6

### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

##### Définition

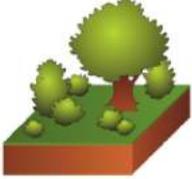
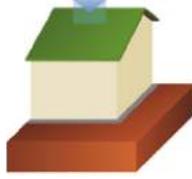
Les espaces libres correspondent aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

#### 6.1.1. Dispositions applicables à la zone UF

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. En zone 1AU, **30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres** décomposés comme suit :
- **20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;**
  - **plus 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.** L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires correspond au coefficient biotope de surface.

Ce coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet (CBS = surface écoaménageable / surface l'unité foncière)

Pour calculer cette proportion, il convient d'appliquer un coefficient, compris entre 0,7 et 1, définissant le potentiel d'infiltration des différentes surfaces, à leur superficie, selon le schéma et le tableau ci-après.

Nature des surfaces		Coefficient
1. Espaces de pleine terre		1
2. Toitures végétalisées		0,7



### 6.1.2. Plantations

- 6.1.2.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupées par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.2.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les aires de plus de 1000 m<sup>2</sup> doivent être divisées par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.
- 6.1.2.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.2.4. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.2.5. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).
- 6.1.2.6. Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

## 6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

- 6.2.1. Sans objet.

## 6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses ...) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 1 l/s/ha aménagé.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

## ARTICLE 1AU.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

### 7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.2. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
  - dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.
  - quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranche de 25 m<sup>2</sup> ; le ratio de 25 m<sup>2</sup> incluant les aires de manœuvres et les voiries desservant les places de stationnement. Le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.
  - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
  - les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.2. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux.
- 7.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant

## 7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
HABITAT	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• au minimum 1 place par logement dont la superficie est inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> de surface plancher.</li> <li>• au minimum 2 places par logement dont la superficie est supérieure à 60 m<sup>2</sup> de surface plancher.</li> <li>• 15% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements</li> <li>• Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.</li> </ul>
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>Artisanat et commerces de détail : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface plancher</li> <li>Restauration : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface plancher de restauration</li> <li>Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre</li> </ul>
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>Bureau : 1 place minimum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>

## 7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

### 7.3.1. Dispositions générales

- 7.3.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.



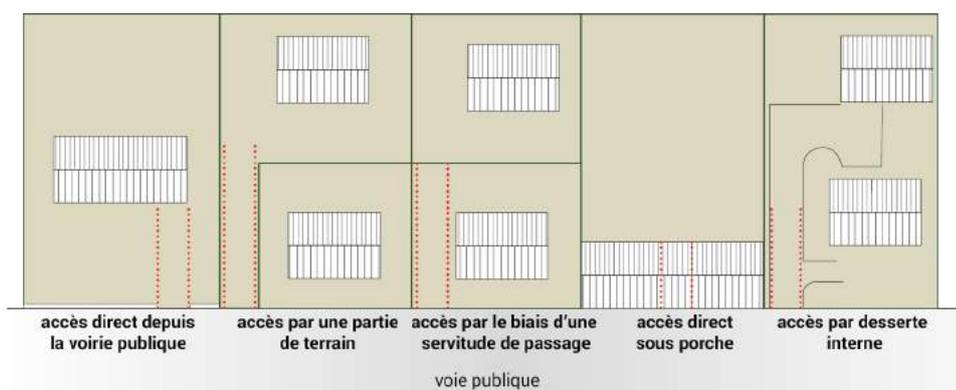
Destinations	Nombre d'emplacement minimum
POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,75 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les logements jusqu'à 60 m<sup>2</sup> ;</li> <li>• 1,50 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les logements de plus de 60 m<sup>2</sup> ;</li> </ul>
POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,50 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.</li> </ul>

**7.3.2. Réalisation des emplacements pour les cycles**

- 7.3.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
- 7.3.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
  - au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
  - au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

**SECTION III  
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

**ARTICLE 1AU.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**



- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la

mutualisation des accès doit être recherchée.

- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.7. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
  - la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

#### ARTICLE 1AU.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.
- En ce qui concerne les eaux usées domestiques, la création ou la modification d'installations d'assainissement non collectif doivent être conformes aux prescriptions du service compétent.

#### 9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable.
- 9.1.2. Les aménagements réalisés pour l'alimentation de collectif ou de lotissement doivent satisfaire aux recommandations du service délégataire pour leur raccordement et leur éventuelle rétrocession.
- 9.1.3. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

#### 9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif. La collecte distincte des eaux usées et des eaux pluviales doit être privilégiée.
- 9.2.2. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.3. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.4. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement de service Assainissement.
- 9.2.5. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- 9.2.6. Le cas échéant, tout propriétaire d'un immeuble existant ou à construire non desservi par le réseau public de collecte des eaux usées doit présenter au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) son projet d'installation du dispositif d'assainissement non collectif préalablement au dépôt de permis de construire, pour contrôle de la



conception de l'implantation, et le cas échéant, la mise en conformité de son installation. Le système non collectif doit permettre la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines, et répondre aux prescriptions techniques du règlement du service délégataire ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté ministériel en date du 7 mars 2012.

### 9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.
- 9.3.2. Le réseau d'eau potable peut être mis à la disposition pour assurer une alimentation en eau dans les limites de la compatibilité avec le service de distribution d'eau potable et de l'économie financière au regard d'autres moyens.

### 9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions (habitat, activités, équipements...), celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

### 9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

### 9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

### 9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- 9.7.2. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.





## LA ZONE AGRICOLE (A)

Les zones agricoles «A» correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément à **l'article R.151-22 du code de l'urbanisme**.

Conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme, peuvent être autorisées, en zone agricole :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone agricole (A) distingue un secteur spécifique, le secteur Ae, dédié aux installations, équipements et aménagements liés aux activités équestres.



## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

#### ARTICLE A.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

##### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

- 1.1.1. Au sein des zones A du Plan Local d'Urbanisme toute construction ou installation nouvelle non mentionnée à l'article A.2 est interdite.

##### 1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.2.1. Dans les zones A du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivantes :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  - les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article A.2 ;
  - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article A.2 ;
  - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
  - le stationnement de caravanes quelle que soit la durée.

#### ARTICLE A.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

##### 2.1. Dispositions générales applicables à la zone A

- 2.1.1. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- 2.1.2. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.1.3. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements paysagers ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
  - ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, ainsi qu'aux projets de compensation liés à une éventuelle destruction de ceux-ci.
- 2.1.4. Les exhaussements de sol doivent être réalisés par apport de terre végétale de qualité. Tout dépôt de terre inerte doit être évité.



- 2.1.5. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes sont autorisées si elles sont nécessaires et justifiées par l'activité agricole et à la condition qu'elles soient implantées à une distance minimale liée aux contraintes sanitaires ou de sécurité des bâtiments d'exploitation.
- 2.1.6. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de RTE pour des exigences fonctionnelles ou techniques ne sont pas réglementés.
- 2.1.7. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés.

### 2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1., et pour le seul secteur Ae, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes

- 2.2.1. Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangars, selleries, manèges, carrières, locaux pour accueil et sanitaires,...) intégrés à leur environnement.
- 2.2.2. La réalisation d'abris pour animaux sous réserve qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

## ARTICLE A.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

### 3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Sans objet.

### 3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. Sans objet.

## SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ARTICLE A.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

- 4.1.1. Non réglementé.

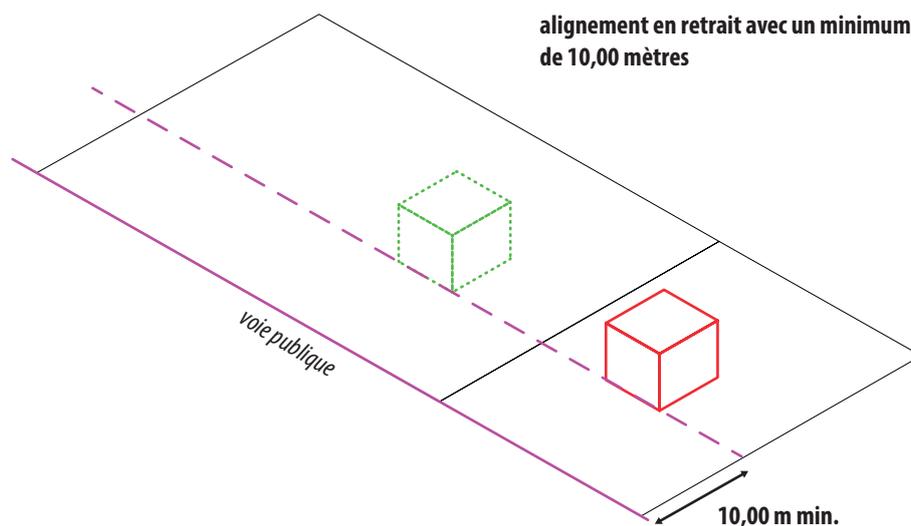
### 4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

- 4.2.3.1. La hauteur maximale de **toute construction autre que habitat ne peut excéder 12,00 mètres**. Les installations et constructions nouvelles à destination de l'habitat est limitée à 8,00 mètres.
- 4.2.3.2. **La hauteur des constructions annexes est limitée à 5,00 mètres.**
- 4.2.3.3. Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

**4.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**4.3.1. Dispositions générales applicables à la zone A**

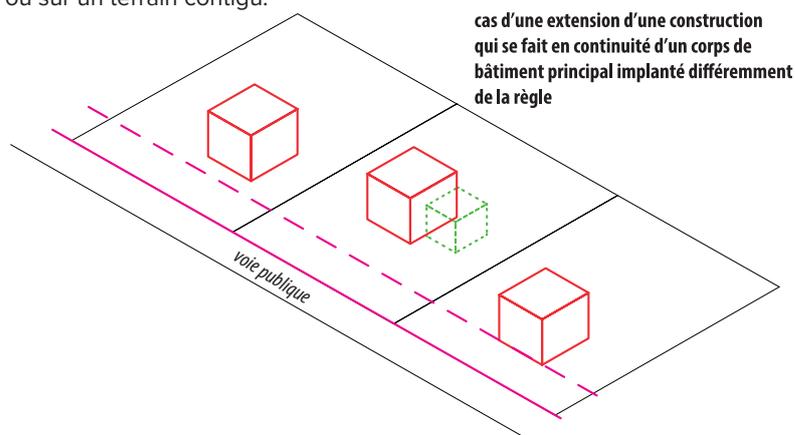
- 4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées en retrait de 10,00 mètres minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.



**4.3.2. Dispositions particulières applicables à la zone A**

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- 4.3.2.1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale.
- 4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.



- 4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- 4.3.2.4. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, ...).
- 4.3.2.5. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.2.6. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au

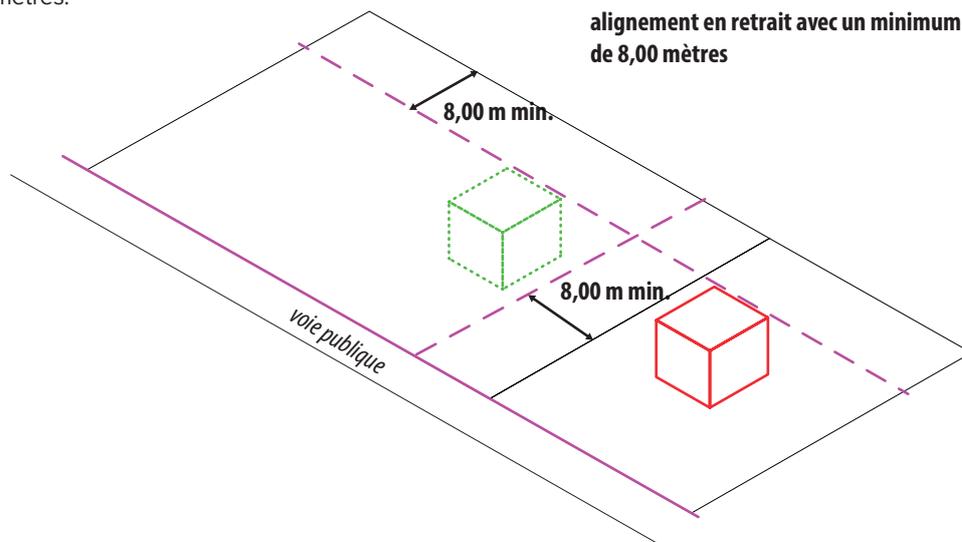


fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

**4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**4.4.1. Dispositions générales applicables à la zone A**

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées en retrait des limites séparatives, avec une distance au moins égale à 8,00 mètres.



**4.4.2. Dispositions particulières applicables à la zone A**

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.

4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

4.4.2.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

**4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

4.5.1. La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance au droit de tout point des constructions existantes ou à construire soit au moins égale à la moitié de la hauteur, sans jamais être inférieur à 8,00 mètres.

4.5.2. Il n'est pas fixé de distance minimum entre le bâtiment d'habitation principale et les bâtiments annexes.

**ARTICLE A.5 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

**5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX**

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments d'habitation neufs ou anciens et leurs annexes. Ainsi, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.
- 5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.
- 5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable, donner des garanties de bonne conservation et apporter une harmonie d'ensemble.

## 5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du site dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelles natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse, dans le respect de l'environnement.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

## 5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits ou bardages extérieurs des constructions autorisées doivent faire l'objet d'une composition chromatique soignée destinée à assurer leur intégration dans le site. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant.
- 5.3.4. Les murs-pignon doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

## 5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les toitures doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants.
- 5.4.2. Pour les constructions à usage d'habitation et en cas de toitures à pente, l'emploi d'ardoise, de zinc, de tuiles plates de tonalité rouge-brun ou alors de matériaux similaires d'aspect et de pose est à privilégier.
- 5.4.3. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudié, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.4. Pour les constructions à usage d'habitation, les ouvertures de toit, quel qu'en soit le type, doivent être plus hautes que larges.
- 5.4.5. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les



solutions suivantes :

- exploitations d'énergies renouvelables ;
- ou agriculture urbaine ;
- ou végétalisation dans un objectif écologique ;
- ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

### 5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

5.5.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.
- La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
- Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.

### 5.6. CLÔTURES

- 5.6.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 04 juillet 2013, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.2. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, ...) est interdit.
- 5.6.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.4. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.6.5. Les clôtures **ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 mètre**. Toutefois, une hauteur différente peut être autorisée pour des motifs de sécurité liés aux destinations autorisées dans la zone.
- 5.6.6. Dans le cas d'une clôture grillagée, elle doit être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.
- 5.6.7. Il est recommandé la mise en œuvre de clôtures ayant une perméabilité vis à vis de la circulation de la petite et grande faune afin de favoriser la biodiversité.

### 5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :  
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;  
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

### 5.8. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### 5.8.1. Performances énergétiques

5.8.1.1. Sans objet.

### 5.8.2. Performances environnementales globales

5.8.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.

5.8.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

## ARTICLE A.6

### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

##### Définition

Les espaces libres correspondent aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

#### 6.1.1. Dispositions applicables à la zone A

6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent. Lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire, il conviendra de choisir une essence non sujette au problème phytosanitaire rencontré. Lorsqu'il a été abattu pour motif de sécurité, il conviendra de veiller à la bonne implantation du nouveau sujet.

6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les surfaces libres de construction doivent être conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

#### 6.1.2. Plantations

6.1.2.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupées par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

6.1.2.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les aires de plus de 1000 m<sup>2</sup> doivent être divisées par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.

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

6.1.2.4. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.

6.1.2.5. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent principalement être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).

#### 6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER



- 6.2.1. Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.
- 6.2.2. Les espaces verts paysagers figurant au plan de zonage doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, aménagements hydrauliques, ...) à condition que la totalité de l'emprise soit maintenue en espace de pleine terre, libre ou planté.
- 6.2.3. Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, dans le cadre de travaux d'intérêt général, si ces alignements doivent être provisoirement supprimés, les espaces concernés devront être re-végétalisés et plantés après travaux dans la limite des possibilités techniques. Les fosses d'arbres qui accueilleront de nouveaux sujets devront présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.
- 6.2.4. Pour les mares et lits de cours d'eau figurant au plan de zonage, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 5,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

### 6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses ...) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles être imposés.
- 6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 1 l/s/ha aménagé.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

## ARTICLE A. 7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

### 7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

### 7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.2.1. La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la

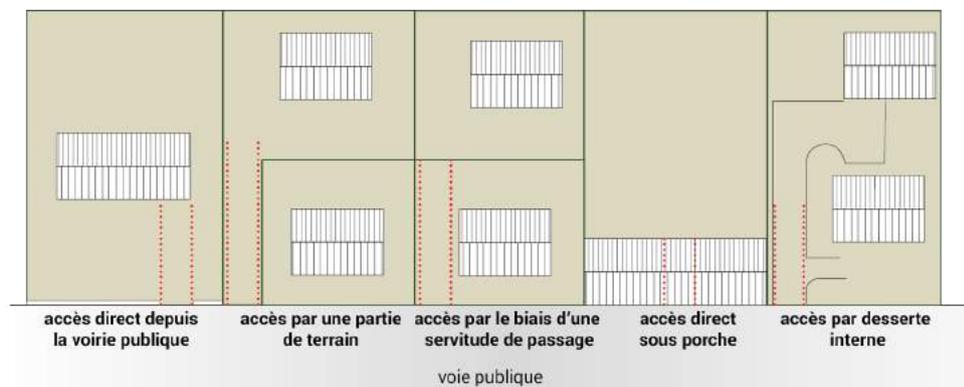
réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

### 7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.3.1. Non réglementé.

## SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE A.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES



- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.7. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
  - la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.



## ARTICLE A.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.
- En ce qui concerne les eaux usées domestiques, la création ou la modification d'installations d'assainissement non collectif doivent être conformes aux prescriptions du service compétent.

### 9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable.
- 9.1.2. Les aménagements réalisés pour l'alimentation de collectif ou de lotissement doivent satisfaire aux recommandations du service délégataire pour leur raccordement et leur éventuelle rétrocession.
- 9.1.3. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

### 9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif. La collecte distincte des eaux usées et des eaux pluviales doit être privilégiée.
- 9.2.2. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.3. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.4. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement de service Assainissement.
- 9.2.5. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- 9.2.6. Le cas échéant, tout propriétaire d'un immeuble existant ou à construire non desservi par le réseau public de collecte des eaux usées doit présenter au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) son projet d'installation du dispositif d'assainissement non collectif préalablement au dépôt de permis de construire, pour contrôle de la conception de l'implantation, et le cas échéant, la mise en conformité de son installation. Le système d'assainissement non collectif doit permettre la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines, et répondre aux prescriptions techniques du règlement du service délégataire ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté ministériel en date du 7 mars 2012.

### 9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.
- 9.3.2. Le réseau d'eau potable peut être mis à la disposition pour assurer une alimentation en eau dans les limites de la compatibilité avec le service de distribution d'eau potable et de l'économie financière au regard d'autres moyens.

### 9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions (habitat, activités, équipements...), celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément

au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.

- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

#### 9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

#### 9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

#### 9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- 9.7.2. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.



## LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (N)

Conformément à l'**article R.151-24 du code de l'urbanisme**, les zones naturelles et forestières «N» correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone Naturelle (N) correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- Nh : secteur composé de maisons isolées au sein des espaces naturels ;
- Nj : secteur dédié aux jardins familiaux ;
- Nl : secteur dédié aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif de plein air ;
- Nv : secteur dédié aux espaces publics paysagers.



## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

#### ARTICLE N. 1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

##### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

- 1.1.1. Toute construction ou installation nouvelle non mentionnées à l'article N.2 est interdite et ce, dans le respect de l'article R.151-25 du code de l'urbanisme.

##### 1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.2.1. Dans les zones N du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivantes :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  - les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article N.2 ;
  - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article N.2 ;
  - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
  - le stationnement de caravanes quelle que soit la durée.

#### ARTICLE N. 2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

##### 2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE N

- 2.1.1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière sont autorisées.
- 2.1.2. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la protection ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, sont autorisés les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
- 2.1.3. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements paysagers ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
  - ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, ainsi qu'aux projets de compensation liés à une éventuelle destruction de ceux-ci.
- 2.1.4. Les exhaussements de sol doivent être réalisés par apport de terre végétale de qualité. Tout dépôt de terre inerte doit être évité.
- 2.1.5. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière existantes dans l'unité



foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

- 2.1.6. Les occupations et utilisations du sol autorisées ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
- garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires soient opérationnels lors de la mise en service des constructions et des aménagements autorisés ;
  - être compatibles avec les conditions fixées dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation telles que présentées dans la pièce n°3 du PLU.
- 2.1.7. Les travaux de maintien ou de modification des ouvrages de RTE pour des exigences fonctionnelles ou techniques ne sont pas réglementés.
- 2.1.8. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés.

## 2.2. EN SUS DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1., ET POUR LE SEUL SECTEUR N<sub>h</sub> SONT ADMIS

- 2.2.1. La rénovation, la réhabilitation et l'extension limitée et mesurée des constructions existantes, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâti principal et accolé au volume de ce dernier. En outre l'extension ne doit pas créer de logement nouveau.
- 2.2.2. L'extension doit obligatoirement :
- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique ;
  - et être limitée au total à 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal existant édifié légalement à la date d'approbation du PLU. L'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans la limite des 20% au total.

## 2.3. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1 À 2.2., ET POUR LE SEUL SECTEUR N<sub>j</sub> SONT ADMIS

- 2.3.1. Les abris de jardins, sous réserve d'être démontables et d'avoir une emprise au sol de 10 m<sup>2</sup> maximum.
- 2.3.2. Les constructions d'usage commun permettant l'entreposage de matériel nécessaire à l'exploitation et à l'aménagement des jardins familiaux dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher.
- 2.3.3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

## 2.4. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1 À 2.3., ET POUR LE SEUL SECTEUR N<sub>i</sub> SONT ADMIS

- 2.4.1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont en lien avec les activités sportives et de plein air et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

## 2.5. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1 À 2.4., ET POUR LE SEUL SECTEUR N<sub>v</sub> SONT ADMIS

- 2.5.1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont en lien avec des aménagements paysagers, hydrauliques ou toute autre installation et aménagement liées aux mobilités douces sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde du paysage.

## ARTICLE N. 3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

### 3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Sans objet.

### 3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. Sans objet.

## SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE N. 4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

##### 4.1.1. Dispositions applicables à la zone N, à l'exception des secteurs Nh

4.1.1.1. Non réglementé.

##### 4.1.2. Dispositions applicables au seul secteur Nh

4.1.2.1. Conformément aux dispositions de l'article 2.2., les extensions autorisées ne doivent pas dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU.

#### 4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

##### 4.2.1. Dispositions générales

4.2.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'à la hauteur maximale absolue.

Dans le présent règlement, les hauteurs sont exprimées en hauteur maximale absolue au point le plus haut du bâtiment, à savoir le faîtage de toiture ou l'acrotère.

4.2.1.2. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

##### 4.2.2. Dispositions applicables à la zone N

4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder 8,00 mètres.

4.2.2.2. Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

##### 4.2.3. Dispositions applicables pour le seul secteur Nh

4.2.3.1. Les extensions mesurées et limitées autorisées dans le présent règlement doivent obligatoirement s'inscrire dans le volume du corps du bâtiment principal faisant l'objet de l'extension, sans jamais dépasser la hauteur de celui-ci.

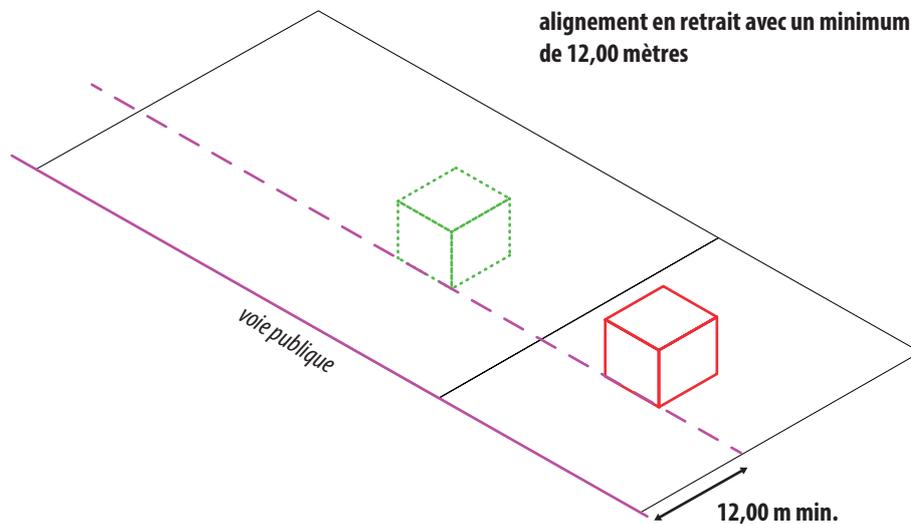
##### 4.2.4. Dispositions applicables pour le seul secteur Nj

4.2.4.1. La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder 5,00 mètres.

#### 4.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.3.1. Dispositions générales applicables à la zone N, à l'exception des secteurs Nh, Nl et Nv

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées en retrait de 12,00 mètres minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.



**4.3.2. Dispositions applicables pour les seuls secteurs Nh, Nl et Nv**

4.3.2.1. Non réglementé.

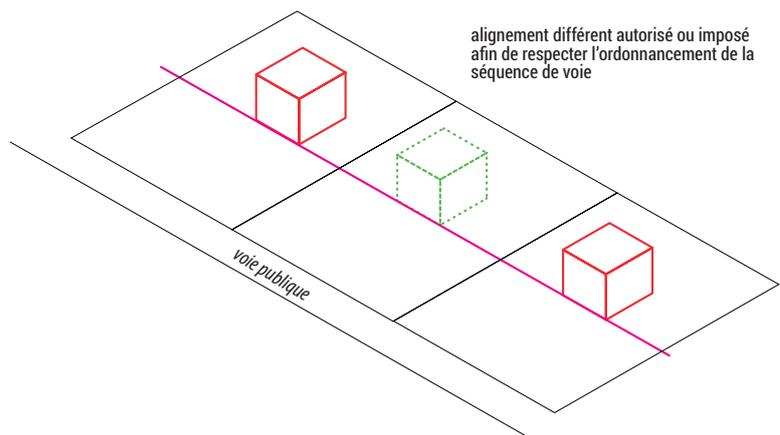
**4.3.3. Dispositions applicables pour le seul secteur Nj**

4.3.3.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées en retrait de 3,00 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

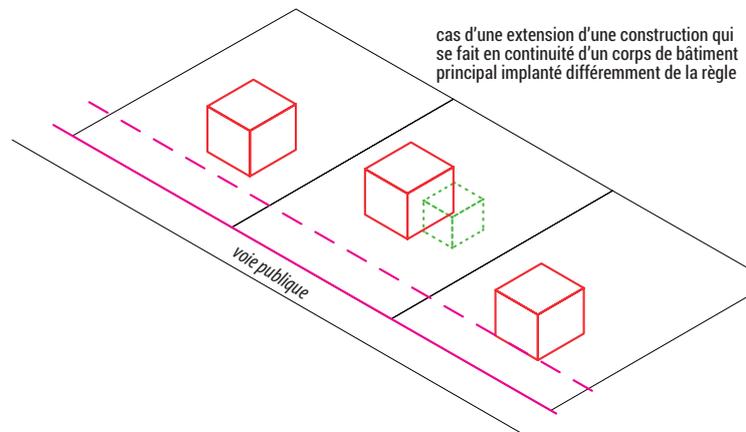
**4.3.4. Dispositions particulières applicables à la zone N**

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

4.3.4.1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnement des constructions voisines diffère de la règle générale.



4.3.4.2. Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.

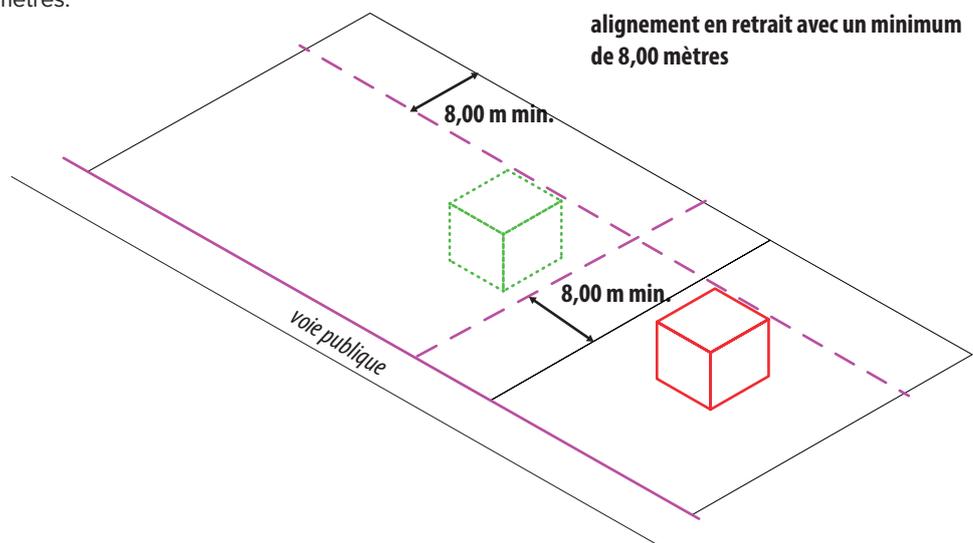


- 4.3.4.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- 4.3.4.4. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...).
- 4.3.4.5. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.4.6. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

#### 4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### 4.4.1. Dispositions générales applicables à la zone N

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées en retrait des limites séparatives, avec une distance au moins égale à 8,00 mètres.



##### 4.4.2. Dispositions applicables pour le seuls secteurs Nj, Nh, Nl et Nv

- 4.4.2.1. Non réglementé.

##### 4.4.3. Dispositions particulières applicables à la zone N

- 4.4.3.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les



parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.

- 4.4.3.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.3.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

#### 4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 4.5.1. La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance au droit de tout point des constructions existantes ou à construire soit au moins égale à la moitié de la hauteur, sans jamais être inférieur à 8,00 mètres.

### ARTICLE N. 5 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### 5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
  - permettre la conservation et la mise en valeur du patrimoine.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments d'habitation neufs ou anciens et leurs annexes. Ainsi, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.
- 5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.
- 5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable, donner des garanties de bonne conservation et apporter une harmonie d'ensemble.

#### 5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelles natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

#### 5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits ou bardages extérieurs des constructions autorisées doivent faire l'objet d'une composition chromatique soignée destinée à assurer leur intégration dans le site. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant.
- 5.3.4. Les murs-pignon doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

#### 5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les toitures doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants.
- 5.4.2. Pour les constructions à usage d'habitation et en cas de toitures à pente, l'emploi d'ardoise, de zinc, de tuiles plates de tonalité rouge-brun ou alors de matériaux similaires d'aspect et de pose est à privilégier.
- 5.4.3. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudié, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.5. Pour les constructions à usage d'habitation, les ouvertures de toit, quel que soit le type, doivent être plus hautes que larges.
- 5.4.4. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
  - ou agriculture urbaine ;
  - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
  - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

#### 5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Pour les constructions à usage d'habitation :
- Les ouvertures doivent être alignés entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.
  - La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
  - Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.

#### 5.6. CLÔTURES

- 5.6.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 04 juillet 2013, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.2. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, ...) est interdit.
- 5.6.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.4. Les clôtures **ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 mètre**. Toutefois, une hauteur différente peut être autorisée pour des motifs de sécurité liés aux destinations autorisées dans la zone.
- 5.6.5. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.6.6. Dans le cas d'une clôture grillagée, elle doit être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.



- 5.6.7. Il est recommandé la mise en œuvre de clôtures ayant une perméabilité vis à vis de la circulation de la petite et grande faune afin de favoriser la biodiversité.

### 5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :  
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;  
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

### 5.8. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

#### 5.8.1. Performances énergétiques

- 5.8.1.1. Sans objet.

#### 5.8.2. Performances environnementales globales

- 5.8.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.8.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

## ARTICLE N. 6

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

#### Définition

Les espaces libres correspondent aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

#### 6.1.1. Dispositions applicables à la zone N

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les surfaces libres de construction doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

#### 6.1.2. Plantations

- 6.1.2.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupées par les aires de stationnement et de desserte

doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

- 6.1.2.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les aires de plus de 1000 m<sup>2</sup> doivent être divisées par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.
- 6.1.2.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.2.4. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.2.5. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent principalement être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).

### 6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

- 6.2.1. Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.
- 6.2.2. Les espaces verts paysagers figurant au plan de zonage doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, aménagements hydrauliques, ...) à condition que la totalité de l'emprise soit maintenue en espace de pleine terre, libre ou planté.
- 6.2.3. Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, dans le cadre de travaux d'intérêt général, si ces alignements doivent être provisoirement supprimés, les espaces concernés devront être re-végétalisés et plantés après travaux dans la limite des possibilités techniques. Les fosses d'arbres qui accueilleront de nouveaux sujets devront présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.
- 6.2.4. Pour les mares et lits de cours d'eau figurant au plan de zonage, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 5,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

### 6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses ...) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 1 l/s/ha aménagé.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.



**ARTICLE N. 7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES**

**7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

**7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES**

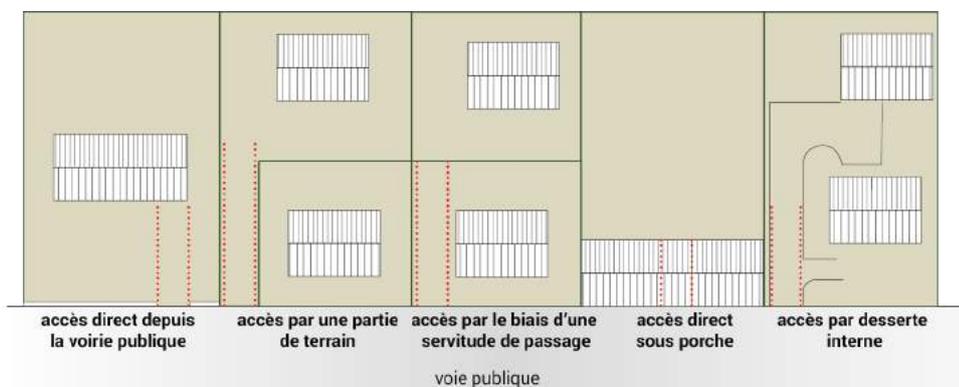
- 7.2.1. La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

**7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES**

- 7.3.1. Non réglementé.

**SECTION III  
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

**ARTICLE N. 8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**



- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à

apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.

- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.7. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
  - la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

#### ARTICLE N.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.
- En ce qui concerne les eaux usées domestiques, la création ou la modification d'installations d'assainissement non collectif doivent être conformes aux prescriptions du service compétent.

#### 9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable.
- 9.1.2. Les aménagements réalisés pour l'alimentation de collectif ou de lotissement doivent satisfaire aux recommandations du service délégataire pour leur raccordement et leur éventuelle rétrocession.
- 9.1.3. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

#### 9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif. La collecte distincte des eaux usées et des eaux pluviales doit être privilégiée.
- 9.2.2. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.3. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.4. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement de service Assainissement.
- 9.2.5. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- 9.2.6. Le cas échéant, tout propriétaire d'un immeuble existant ou à construire non desservi par le réseau public de collecte des eaux usées doit présenter au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) son projet d'installation



du dispositif d'assainissement non collectif préalablement au dépôt de permis de construire, pour contrôle de la conception de l'implantation, et le cas échéant, la mise en conformité de son installation. Le système d'assainissement non collectif doit permettre la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines, et répondre aux prescriptions techniques du règlement du service délégataire ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté ministériel en date du 7 mars 2012.

### 9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.
- 9.3.2. Le réseau d'eau potable peut être mis à la disposition pour assurer une alimentation en eau dans les limites de la compatibilité avec le service de distribution d'eau potable et de l'économie financière au regard d'autres moyens.

### 9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions (habitat, activités, équipements...), celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

### 9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

### 9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

### 9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- 9.7.2. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

# LEXIQUE



## LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

La liste des destinations de constructions a été réformée par le décret de recodification du 28 décembre 2015 qui a réduit le nombre de neuf à cinq : **exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectifs et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** (article R.151-27 du code de l'urbanisme). Toutefois ces grandes destinations sont désormais subdivisées en 20 sous-destinations, énumérées à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme. Un arrêté du 10 novembre 2016 précise ce que recouvrent ces sous-destinations.

Destinations	Sous-destinations
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole</b> : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	<b>Exploitation forestière</b> : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b> : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	<b>Hébergement</b> : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
<b>Commerce et activité de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail</b> : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	<b>Restauration</b> : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	<b>Commerce de gros</b> : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	<b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b> : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	<b>Cinéma</b> : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> : constructions destinées à assurer une mission de service public (elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public), notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	<b>Salles d'art et de spectacle</b> : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	<b>Équipements sportifs</b> : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	<b>Autres équipements recevant du public</b> : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie</b> : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	<b>Entrepôt</b> : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	<b>Bureau</b> : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b> : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.



## A

### Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

### Acrotère

Élément de façade, en général mur ou muret en maçonnerie, situé au-dessus du niveau de la toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente.

### Alignement

C'est la limite entre une propriété privée et l'ensemble des places et voies publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

### Annexe

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale d'une surface maximale d'emprise au sol de 20m<sup>2</sup>, implanté isolément ou accolé à cette dernière sans être intégré à cette dernière. Il n'y aura pas de liaison directe entre la construction principale et l'annexe.

Dès lors que deux annexes sont accolées (y compris par les débords de toiture), elles sont considérées comme un seul bâtiment. Aussi, la conformité de son implantation sera regardée en prenant en compte l'ensemble de la surface.

La hauteur au faîtage n'excédera pas 5,00 mètres. La vocation de la construction est annexe : abris voiture, garage, abri de jardin, abri à vélo,...

### Arbre de haute tige

Toute espèce d'arbre ayant plus de 7 m de haut à l'état adulte. Ces arbres seront à planter dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit au minimum 1,50 m x 1,50 m x 1,50 m.

## C

### Changement de destination

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme.

### Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Le coefficient fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, toitures végétalisées... Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU prévoit un coefficient différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

### Clôture

Une clôture enclot un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

### Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**Construction enterrée**

Constitue une construction enterrée, toute construction ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines, ne sont pas pris en compte les margelles et les plages ainsi que les dispositifs de sécurité.

**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, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

**E****Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale, équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général**

En application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

**Emprise au sol**

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Emprises publiques**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, équipements publics, ...

**Espaces boisés classés (EBC)**

Les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**Espace libre**

Il s'agit de l'espace de la parcelle ou de l'unité foncière non occupé par une ou des constructions.

**Exhaussement**

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

**Extension**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

**F****Façade**

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

**Façade principale**

Seront considérées comme façades principales, les deux façades présentant une longueur supérieure aux autres ainsi que celle comprenant la porte d'entrée principale. Une façade ne présentant pas un nombre suffisant d'ouvertures ne pourra être considérée comme façade principale.



### Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

# H

### Hauteur maximale

La hauteur est calculée entre le faitage du bâtiment (ligne de rencontre haute des pentes de toiture) ou l'acrotère et la côte sur terrain naturel existant avant travaux situé au point le plus bas de la projection de la construction.

### Houppier

Partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc (des branches maîtresses aux rameaux).

# I

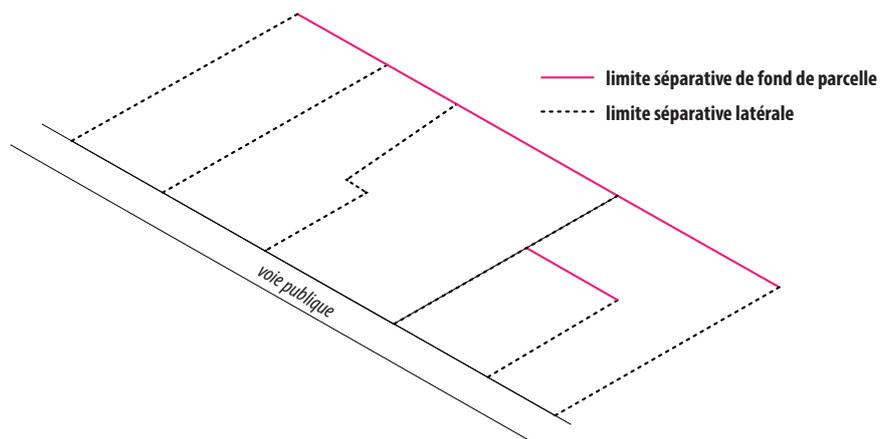
### Îlots de chaleur

Un îlot de chaleur concerne un secteur de la ville qui par sa localisation, sa morphologie, sa densité ou encore la nature des architectures présentes et des matériaux utilisés par le bâti et les revêtements de sol extérieurs, induit des températures élevées en période de forte chaleur.

# L

### Limites séparatives

Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. alignement). On distingue :



### Logement locatif social

Un logement locatif social est un logement destiné, suite à une initiative publique ou privée, à des personnes à revenus modestes et intermédiaires qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre.

### Logements PLUS ou PLAI

Ce sont des logements locatifs sociaux agréés par l'état et financés avec l'apport de fonds publics. On distingue deux catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés aux organismes pour leur production : les PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et les PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

## M

**Marges de recul**

Prescription reportée sur les documents graphiques du PLU, imposant le recul des constructions nouvelles à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative. Elle répond à un motif de protection acoustique des constructions et/ou à des motifs architecturaux et urbanistiques (maintien de perspective, etc).

## O

**Opération d'aménagement d'ensemble**

Le PLU peut ainsi imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup d'une zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

**Ordonnancement de fait**

La notion d'ordonnancement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.

Le croquis illustre le cas de figure montrant que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

## P

**Pleine terre**

Un espace est de pleine terre lorsque que les éventuels ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Cependant, les ouvrages d'infrastructure profonds (réseaux, canalisations...) et les conduits d'infiltration des eaux pluviales de rétention ne sont pas de nature à disqualifier un espace en pleine terre. Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

## R

**Recul et retrait**

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

**Réhabilitation**

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

**Rez-de-chaussée**

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.



## S

**Saillies traditionnelles**

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises... ainsi que la partie des balcons qui ne dépasse pas de plus de 0,80 m le nu de la façade.

**Servitudes**

En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part, les servitudes légales (code civil) ou conventionnelles grevant les propriétés privées,
- d'autre part, les servitudes administratives ou d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) ou le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière, protection des captages d'eau potable ...).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier.

**Sol ou terrain naturel**

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

**Sous-sol**

Étage de locaux souterrains ou enterrés situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

**Surface de Plancher (SP)**

La définition et le mode de calcul de la surface de plancher d'une construction relèvent des articles du Code de l'urbanisme, circulaires et décrets suivants :

- articles L. 111-14 et r. 112-2 du Code de l'urbanisme, – circulaire Logements du 3 février 2012,
- article 25 de la loi du 12 juillet 2010,
- ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011,
- décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011.

## T

**Tènement, terrain ou unité foncière**

Une unité foncière, un terrain, un tènement est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

**Terrain en pente**

Un terrain est considéré en pente dès lors que sa pente est supérieure ou égale à 5%.

**Toiture végétalisée**

Toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale au moins être égale à 0,1 mètre.

## V

**Voie**

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...). Toutefois les chemins piétonniers présentant une largeur d'une limite de propriété à l'autre inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

**Voie ouverte à la circulation**

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées ayant un intérêt ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre de l'article L. 151-42, conçues ou ouvertes à la circulation publique.

# ANNEXE



### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

Conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation».

Les Bâtiments à protéger doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité. Les travaux réalisés sur un Bâtiment à protéger identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

#### Liste des bâtiments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Numéro	Nom / Adresse	Description	Photographie
1	Ferme de Villiers		
2	Ferme de Villarceau	La ferme de Villarceau est une grande ferme céréalière de plateau localisée dans le hameau de Villarceau. Les bâtiments s'ordonnent autour d'une vaste cour quadrangulaire. L'entrée principale est marquée par un portail ouvert dans le mur de clôture. Des granges et des écuries antérieures à 1810 coexistent avec des hangars reconstruits dans le premier quart du XX <sup>ème</sup> siècle. Les bâtiments présentent des maçonneries presque aveugles.	
3	Le Verger	Le Verger est aujourd'hui un petit bois qui constitue un ensemble naturel emblématique de la commune ainsi qu'un lieu de biodiversité important.	



4	Ferme de Lunézy	Le corps de ferme, comprenant une habitation, une grange et des dépendances se trouve en partie sur les fondations de l'ancien château de Lunézy. C'est une ferme typique de l'Hurepoix constituée de moellons de meulière.	
5	L'Église paroissiale Saint-Germain-l'Auxerrois	Cette église, d'une trentaine de mètres de long, avec des contreforts en grès, est forée de deux parties très distinctes, à peu près égales en volume : une nef rectangulaire et un chœur gothique à chevet plat, légèrement surélevé. La sacristie qui se trouvait derrière le chœur de l'église a été démolie en 2000 en raison de sa vétusté. La façade de l'entrée possède deux contreforts en meulière et grès, comme souvent dans la région.	
6	Mairie	Cette mairie-école de type 3ème République a été édifiée en pierres meulière (matériau du pays) d'après les plans de l'architecte Muret.	

7	Château d'eau	Le château d'eau est un élément emblématique de la commune mais aussi un point de repère.	
8	Ferme du centre village	Cette ancienne exploitation agricole s'organise sur une parcelle en longueur dont la partie donnant sur la rue est occupée par le bâtiment d'habitation. Les autres constructions annexes sont implantées en limites séparatives. L'ensemble s'organise autour d'une cour centrale, typique des bâtiments agricoles.	



9	17 rue de la Pylandrie	<p>Les maisons d'habitation dont l'architecture, est spécifique à la région et doit être préservée : façades en meulière ou grès, menuiserie bois, bâtiments construits à l'alignement.</p> <p>Ces maisons participent du caractère villageois de qualité du centre-bourg de Nozay.</p>	   
10	3 rue de la Pylandrie		
11	5 rue de la Pylandrie		
12	7 rue de la Pylandrie		
13	11 rue du Bois Clair		
14	9 rue du Bois Clair		
15	3 rue du Gros Chêne		
16	5 rue du Gros Chêne		
17	9 rue du Gros Chêne		
18	11 rue du Gros Chêne		
19	8 rue du Gros Chêne		
20	1 rue du Gros Chêne		
21	Police Municipale		
22	Salle Arthur Rimbaud		
23	2 place de la Mairie		
24	3 rue de Versailles		
25	7 rue de Versailles		
26	9 rue de Versailles		
27	13 bis rue de Versailles		
28	14 rue de Versailles		
29	10 rue de Versailles		
30	2 rue de Villarceau		
31	10 rue de Villarceau		
32	6 rue de Villarceau		
33	8 rue de Villarceau		
34	21 bis rue de Versailles		
35	23 rue de Versailles		
36	25 rue de Versailles		

37	Pierre Levée	<p>La présence de ce monolithe en grès reste un mystère. Sachant qu'il existait autrefois un ancien cimetière (mentionné au plan terrier de 1781) à la place de la mare actuelle, il pourrait s'agir du socle de la croix de ce cimetière. Les archives municipales nous indiquent ensuite la construction d'un abreuvoir puis en 1862 d'un lavoir couvert démoli en 1891. La mare telle que nous la connaissons actuellement fut créée fin 19ème, début 20ème siècle.</p>	
	Les murets de moellons	<p>Les murets de moellons constituent des alignements qui qualifient l'espace public en mettant en valeur la caractère villageois du centre-bourg de Nozay</p>	