



DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025



PLAN LOCAL D'URBANISME

04.

RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLAN LOCAL D'URBANISME



RÉVISION PLU PRESCRIT PAR DCM LE : 15/12/2022

PLU ARRÊTÉ PAR DCM LE :

PLU APPROUVÉ PAR DCM LE :

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal

Le Maire, Didier **PERRIN**

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

Titre 01 - Dispositions générales	page 05
Titre 02 - Dispositions applicables aux zones urbaines	page 13
la zone UA	page 15
la zone UB	page 41
la zone UC	page 67
la zone UD	page 91
la zone UE	page 115
la zone UF	page 139
la zone UI	page 161
la zone UL	page 181
la zone UR	page 199
Titre 03 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	page 221
la zone 1AU	page 223
Titre 04 - Dispositions applicables aux zones agricoles	page 241
la zone A	page 243
Titre 05 - Dispositions applicables aux zones naturelles	page 257
la zone N	page 259
Titre 06 - ANNEXES	page 279
A- Lexique des termes employés	page 281
B- Annexe stationnement des vélos	page 299
C- Essences recommandées	page 303
D- Liste des éléments patrimoniaux protégés	page 311
E- prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles	page 317

DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025

DISPOSITIONS
GÉNÉRALESDISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES URBAINESDISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES À URBANISERDISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLESDISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES

ANNEXES

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

DOCUMENT PROVISOIRE DU 3 SEPTEMBRE 2025

TITRE 01 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

AVERTISSEMENT

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PLU, dans les conditions prévues par les articles L.151-9 et L.151-10 du code de l'urbanisme. Les destinations des constructions sont celles prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme.

Le présent règlement, qui comprend à la fois des dispositions écrites et des dispositions graphiques, s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de NOZAY, en sus des éventuelles orientations d'aménagement prévues pour la zone ou le secteur concerné.

Le règlement écrit du PLU, y compris les définitions et dispositions communes réglementaires, et l'ensemble des documents graphiques dudit règlement, s'appliquent de manière cumulative.

Nota :

Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme. Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont opposables à toute nouvelle occupation ou utilisation du sol.

Les dispositions générales présentent les réglementations, servitudes, dispositions, qui s'appliquent nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme. Outre les principales dispositions générales déclinées ci-dessous, il est rappelé que l'ensemble des servitudes qui figurent en annexe du PLU (plan et tableau des servitudes) s'imposent.

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

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (RNU) à l'exception des articles suivants du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire de NOZAY :

- **article R.111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **article R.111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **article R.111-26** : 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.
- **article R.111-27** : 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.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire intercommunal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :

- aux périmètres de travaux publics ;
- à la réalisation de réseaux ;
- aux routes à grande circulation.

Le territoire est également concerné par un certain nombre de périmètres visés à l'article R.151-52 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme :

- le périmètre de droit de préemption urbain.

De plus, sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur tout ou partie du territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique citées aux articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal. Elles sont opposables directement à toutes demandes d'occuper ou d'utiliser le sol et s'imposent aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Enfin, toutes prescriptions prises au titre de autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux Plan Locaux d'Urbanisme.

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.

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^{er} août 2003 et du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002.

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 conseil municipal du 04 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 ET SECTEURS

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». Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les dispositions des différents chapitres du **Titre 2**, s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

- la **zone UA** : zone urbaine mixte du centre-ancien de la commune ;
- la **zone UB** : zone urbaine correspondant aux secteurs faubouriens du centre-ville ancien de la ville ;
- la **zone UC** : zone urbaine correspondant à des ensembles d'habitations individuelles groupées qui se sont réalisés soit sous forme d'opération d'ensemble, soit individuellement ;
- la **zone UD** : zone urbaine correspond à des ensembles d'habitations collectives qui se sont réalisés sous forme d'opération d'ensemble. La zone UD comprend un secteur spécifique, le **secteur UDa**, au sein duquel on retrouve des logements avec des activités économiques ;
- la **zone UE** : zone urbaine dédiée à des ensembles

d'habitations individuelles diffuses ;

- la **zone UF** : zone urbaine dédiée à la restructuration de la friche agro-industrielle de Lunézy ;
- la **zone UI** : zone urbaine dédiée aux activités économiques ;
- la **zone UL** : zone urbaine dédiée aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics
- la **zone UR** : zone urbaine dédiée au renouvellement urbain et/ou de la requalification de l'habitat.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par le sigle «1AU».

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du présent règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Le PLU distingue qu'une seule zone à urbaniser à court, moyen et long termes :

- **1AU : la zone de la ZAC Eco-quartier du Verger.**

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».

Les **zones A** recouvrent les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

La zone A est composée d'un secteur spécifique, le **secteur Ae**, qui 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 et forestières sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ».

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- 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 ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

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

La zone est composée de plusieurs secteurs :

- le secteur **Ngv** dédié à l'accueil des gens du voyage ;
- le secteur **Nj** dédié aux secteurs accueillant les jardins familiaux ;
- le secteur **Nl** dédié aux secteurs accueillant les équipements publics de plein-air ;
- et le secteur **Nv** correspondant aux parcs, jardins et espaces publics paysagers.

ARTICLE DG-4

ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation, à l'exception des cas prévus aux articles DG-8 et DG-13. 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 démolé 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 Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE DG-7

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

institué :

- 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.

n°	Nature du projet	Bénéficiaire	Superficie
01	Aménagement d'une voie piétonne	Ville	178 m ²
02	Aménagement d'une voie de desserte	Ville	970 m ²
03	Aménagement d'une voie piétonne	Ville	168 m ²
04	Aménagement d'une voie verte	Conseil Départemental	11 255 m ²
05	Aménagement d'une voie piétonne	Ville	279 m ²
06	Aménagement et sécurisation du carrefour	Conseil Départemental	2 254 m ²
07	Aménagement d'une voie verte	Ville	5 340 m ²

08	Aménagement d'une voie verte	Ville	2 734 m ²
09	Aménagements hydrauliques	SIVOA	3 130 m ²
10	Aménagement d'une voie verte	Ville	1 499 m ²
11	Aménagement d'une aire de stationnement	Ville	561 m ²
12	Aménagement d'une voie piétonne	Ville	377 m ²
13	Création d'une voie de desserte	Ville	2 853 m ²
14	Aménagement d'une voie piétonne	Ville	641 m ²
15	Création d'un passage pour liaison piétonne	Ville	49 m ²
16	Création d'un passage pour liaison piétonne	Ville	29 m ²
17	Création d'un nouveau cimetière communal	Ville	7 183 m ²
18	Création d'un parking public	Ville	1 137 m ²
19	Aire dédié aux gens du voyage	CA Paris-Saclay	6 360 m ²
20	Création d'une liaison cyclable	Conseil Départemental	6 218 m ²
21	Création d'un passage pour liaison douce	Ville	1 007 m ²
22	Création d'un parking public	Ville	1 010 m ²

ARTICLE DG-8

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 un Site Patrimonial Remarquable (SPR), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé 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-9

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DESTINÉS À LA CRÉATION DE LOGEMENTS

Conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le PLU identifie 4 emplacements réservés au bénéfice de la réalisation de logements sociaux.

n°	Parcelles/dénomination	Zone PLU	%
A	Secteur des Ecoles	UB	30% min.
B	Les Saulaies	UR	50% min
C	Zone de la ZAC Écoquartier du Verger	1AU	45% min
D	Zone de la ZAC Écoquartier du Verger	UF	33% min

ARTICLE DG-10**LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des ronds carroyés  pour les boisements surfaciques.

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.

ARTICLE DG-11**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.

ARTICLE DG-12**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-13**INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉROGATIONS POUR TRAVAUX DE MISE EN ACCESSIBILITÉ**

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-14**LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LA GESTION DES RISQUES ET NUISANCES**

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que la commune est exposée à des risques et nuisances.

Par ailleurs, le territoire est couvert de zones affectées par :

- le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux ;
- des nuisances sonores émanant des principales infrastructures de transport terrestre :
 - l'arrêté préfectoral du 28 février 2005 n°2005-DDE-SEPT-085 portant approbation du classement sonore des infrastructures routières départementales de l'Essonne.

ARTICLE DG-15**DÉROGATIONS AUX RÈGLES DU PLU**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1°. la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2°. la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

ARTICLE DG-16**ARTICULATION DU RÈGLEMENT DU PLU AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qu'elles soient «thématiques» ou «sectorielles».

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles peuvent, par exemple :

- préciser l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (par exemple, la localisation des destinations des constructions),
- préciser les modalités de mise en œuvre de certaines règles (par exemple la modulation des hauteurs des constructions et des règles d'espaces libres selon leur localisation),
- renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets sont, alors, à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

ARTICLE DG-17**PERMIS DE DÉMOLIR**

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 4 juillet 2013.

ARTICLE DG-18**LEXIQUE DES TERMES TECHNIQUES EMPLOYÉS**

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre Ier du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

ARTICLE DG-19**ORGANISATION ET CONTENU DU PRÉSENT RÈGLEMENT**

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme.

Le règlement se compose :

- d'un règlement écrit organisé en 6 parties :
 - Partie 1 : dispositions générales ;
 - Partie 2 : dispositions applicables aux zones urbaines ;
 - Partie 3 : dispositions applicables aux zones à urbaniser ;
 - Partie 4 : dispositions applicables aux zones agricoles ;
 - Partie 5 : dispositions applicables aux zones naturelles ;
 - Partie 6 : lexique des termes techniques employés ;
 - Liste des essences recommandées
- d'un règlement graphique comprenant :
 - Le plan de zonage à l'échelle du territoire ;
 - Les plans de zonage détaillés à l'échelle communale ;
 - le plan des Informations et Obligations Diverses.

DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025

TITRE 02

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

A

LA ZONE UA

DOCUMENT PROVISOIRE DU 3 SEPTEMBRE 2025

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE 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.

Rappel:

Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **UA** est concernée par :

- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition modérée à importante);
- des **éléments bâtis remarquables** dits «petit patrimoine» qui font l'objet d'une protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17-d et R.421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R.421-28-e du Code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un «élément de patrimoine bâti remarquable à protéger».

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen identifiés par le PLU, une étude de sol est obligatoire.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Nozay est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux. Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **UA**.

Nota :

Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

SECTION I

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

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 incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UA ci-après.

ARTICLE UA-1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

UA-1.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UA.2).

- 1.1.1. Dans les zones UA du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.
- 1.1.2. La démolition de tout ou partie des bâtiments et entités remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Néanmoins, seules la démolition

des parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère patrimonial et architectural des bâtiments répertoriés est autorisée.

- 1.1.3. 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.

UA-1.2

OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans les zones UA du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
 - 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. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques ;
 - les installations établies pour plus de trois mois

DESTINATIONS / sous-destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	■
Exploitation forestière	■
HABITATION	
Logement	■
Hébergement	■
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	■
Restauration	■
Commerce de gros	■
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■
Hôtels	■
Autres hébergements touristiques	■
Cinéma	■
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	■
Entrepôt	■
Bureau	■
Centre de congrès et d'exposition	■
Cuisine dédiée à la vente en ligne	■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■
Salle d'art et de spectacles	■
Équipements sportifs	■
Lieux de culte	■
Autres équipements recevant du public	■

■ autorisé ■ autorisé sous condition ■ interdit

- susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UA-2 ;
 - les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

ARTICLE UA-2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

UA-2.1

CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION (CF TABLEAU)

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UA.2).

- 2.1.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail et de restauration sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité du voisinage,
 - et qu'elles ne présentent pas des risques ou des nuisances particulières incompatibles avec le caractère de la zone soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique (notamment les bruits, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement, les émanations nocives, malodorantes ou polluantes),
 - et que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 300 m²
 - et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 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 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.

2.1.3. 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 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 ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.4. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme et dont la destination et l'affectation sont incompatibles avec le règlement de la zone UA sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles UA-4 à UA-9. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Cela concerne principalement les entrepôts.

- 2.1.5. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains.

ARTICLE UA-3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

UA-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 m² de surface de plancher.

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

- 3.1.2. Les préconisations de l'article **UA-3.1.1** ne s'appliquent pas dans les cas de réhabilitation de construction existante sauf création de logement(s) supplémentaire(s).

UA-3.2

MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. En application de l'article L151-16 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

Rappel des définitions :

- ➔ La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- ➔ En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
 - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
 - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente (cf. schéma n°1).

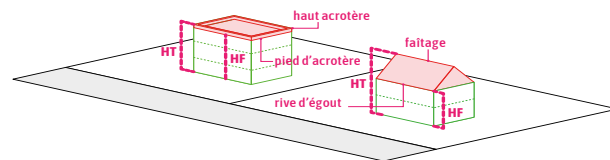


schéma n°1

UA-4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. Non réglementée.

UA-4.2 HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

UA-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

- 4.2.1.1. La hauteur maximale (HT) de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 9,00 mètres par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.
- 4.2.1.2. La hauteur maximale (HT) des constructions annexes est limitée à 5,00 mètres par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.

UA-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.2.2.1. 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.
- 4.2.2.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
 - ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;
 - en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans

toutefois dépasser 0,30 m.

- 4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.
- 4.2.2.4. Une majoration de la hauteur totale est autorisée dans les cas suivants uniquement :
- l'implantation de locaux commerciaux et /ou de services en rez-de-chaussée ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +1,00 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
 - L'implantation de stationnement des cycles en rez-de-chaussée d'immeuble ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +0,50 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
 - Pour les constructions répondant aux conditions fixées par le décret du 8 mars 2023 qui permettent une dérogation de la hauteur conformément aux articles R.152-5-2 et R.431-31-3 du code de l'urbanisme. Ainsi, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, d'exemplarité environnementale ou les constructions à énergie positive, sont autorisées à un dépassement de 0,25 m par niveau, dans la limite de 2,50 mètres en tout point de la hauteur de la construction autorisée par la règle générale. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

UA-4.3

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UA-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article UA-4.3 s'appliquent aux constructions et installations implantées le long des voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substituent existantes à la date d'approbation du PLU.

Par exception de l'article UA-4.3.1.1, les éléments suivants sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

UA-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UA

4.3.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent

être édifiées :

- **soit à l'alignement** des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue,
- **soit en recul**. 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. (cf schéma n°3).

4.3.2.2. En cas d'implantation en recul des constructions ou installations nouvelles dans les conditions définies à l'article UA-4.3.2.1, 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.

4.3.2.3. Les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur) ou à l'utilisation des énergies renouvelables) sont autorisés à partir de 3,00 mètres au-dessus du sol mesuré à l'alignement et sur une profondeur de 0,30 mètre maximum par rapport au nu de la façade. Par ailleurs, ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

UA-4.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

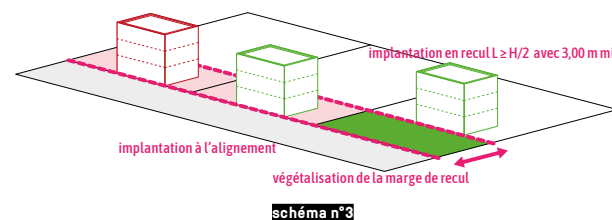
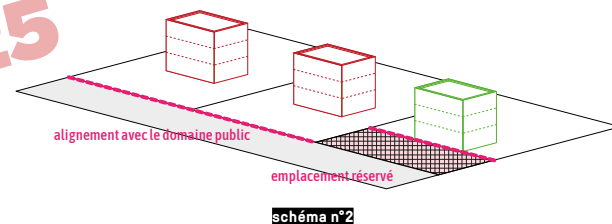
4.3.3.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies à l'article UA-4.3.2 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

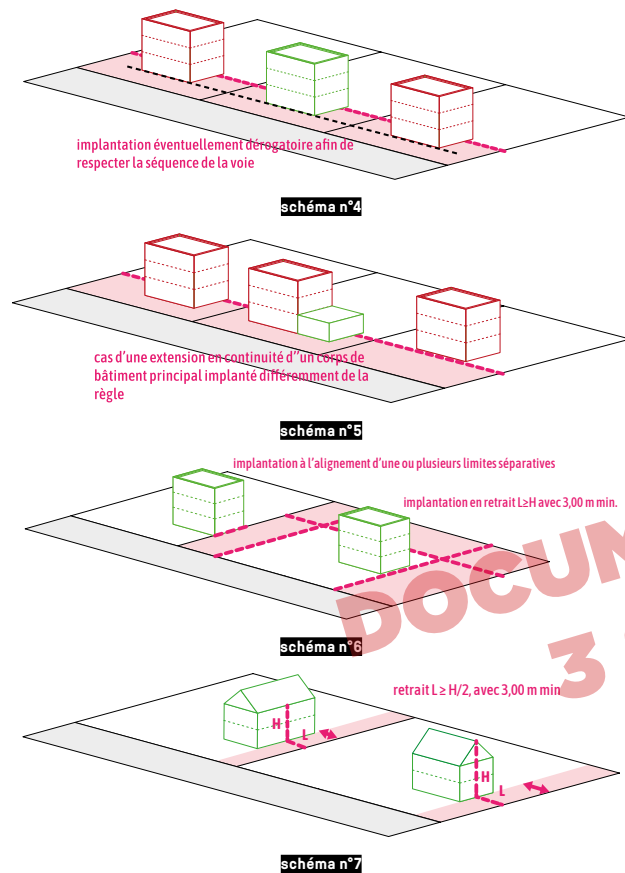
Définition :

- ➔ Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment (cf schéma n°2).

modalités de calcul pour l'article UA-4.3. :

- ➔ Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.





- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (cf. schéma n°4) ;
- 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 (cf. schéma n°5) ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- 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 ;
- 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, ...).

UA-4.4

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en

jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UA-4.4.1. DISPOSITIONS 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. 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 (cf. schéma n°6 et n°7).

Les façades implantées le long des limites séparatives latérales ne doivent pas comporter de baies générant des vues sur fonds voisins.

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.

UA-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article UA-4.4.1 et pour des motifs d'ordonnancement architectural et d'harmonie dûment justifiés, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

4.4.2.2. Nonobstant les articles **UA-4.4.1.2** et **UA-4.4.1.3**, les constructions et installations nouvelles peuvent s'adosser à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin, aux conditions cumulatives suivantes :

- s'harmoniser avec celui-ci en matière de forme, de hauteur et de volume ;
- ne pas obturer une baie existante sur fond voisin.

4.4.2.3. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

4.4.2.4. Les dispositions de l'article **UA-4.4.1** 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.

UA-4.5

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

4.5.1. Non réglementée.

ARTICLE UA-5

QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UA-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 ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

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. D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.

5.1.7. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.8. Les dispositions de l'article **UA-5** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectifs et services publics.

UA-5.2

VOLUMES

5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnancement de fait du bâti avoisinant.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

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

UA-5.3

TRAITEMENT DES FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades

ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir ou encore le blanc pur, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.

5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

5.3.4. 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 en matière d'intégration.

5.3.5. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, ossature bois, ...) doivent l'être soit d'enduits lisses ou grattés, soit de briques, pierres apparentes ou meulières.

5.3.6. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.

5.3.7. Les prescriptions de l'article UA-5.3 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade.

UA-5.4

TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.2. Les toitures à une pente ne sont admises que pour les petits volumes de moins de 30,00 m² d'emprise au sol et à la condition qu'il soient adossés à un mur mitoyen ou à une autre construction.

5.4.3. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci doivent être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :

- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
- et/ou agriculture urbaine ;
- et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

5.4.4. Dans le cas de toiture à pente, les matériaux employés doivent être composés :

- d'ardoise,
- de zinc,
- de tuiles plates de tonalité rouge-brun
- de type bac acier dans le cadre de projet d'architecture contemporaine
- ou alors de matériaux similaires d'aspect et de pose.

L'emploi de couleurs et de matériaux réfléchissants est interdit.

5.4.5. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier

goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

5.4.6. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.

5.4.7. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, 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). Les châssis de toit doivent être de forme rectangulaire et encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

5.4.8. 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.

5.4.9. Les prescriptions de l'article UA-5.4 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en toiture.

5.4.10. Les toitures composées de verres ou de matériaux translucides ne sont autorisées que pour les petits volumes tels que les vérandas et les auvents.

UA-5.5

OUVERTURES DES 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 sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment

justifié (cf. schéma n°8).

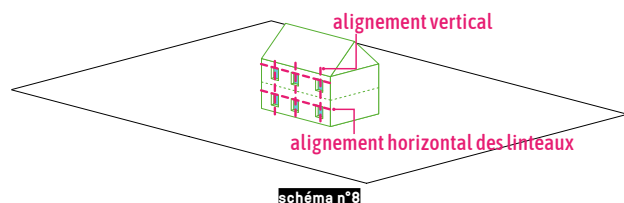


schéma n°8

- 5.5.2. Les baies doivent être de proportion verticale, plus hautes que large (hauteur comprise entre 1,5 et 2,5 fois la largeur) à l'exception des constructions à destination d'activités économiques et équipements d'intérêt collectif. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limitées en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade.
- 5.5.3. De façon générale, les baies doivent être percées en prenant en compte les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.
- 5.5.4. Les menuiseries extérieures doivent privilégier l'aspect bois, peint ou brut.
- 5.5.5. Les volets doivent être en harmonie avec le style architectural de la construction (forme, couleurs, matériaux).
- 5.5.6. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrée à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.
- 5.5.7. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limitées en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures

de la façade.

UA-5.6 **CLÔTURES**

UA-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.
- 5.6.1.3. 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.
- 5.6.1.4. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir du niveau du sol au-dessus duquel la clôture est visible.
- 5.6.1.5. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet et dûment justifiés ne sont pas assujettis aux prescriptions des articles **UA-5.6.2** et **UA-5.6.3**.
- 5.6.1.6. Sont interdits les clôtures suivantes :
- de type panneaux aluminium préfabriqués pleins et les treillages ;
 - de type plaque de béton ;
 - les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques

ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.

- 5.6.1.7. Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit ne pourra rester apparent, tel que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings. Les maçonneries employés doivent faire l'objet d'une applique d'enduit.
- 5.6.1.8. Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets.
- 5.6.1.9. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

UA-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

- 5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 2,00 mètres maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques.
- Toutefois, une hauteur différente peut être imposée 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.
- 5.6.2.2. Les clôtures doivent être réalisées sous la forme :
- soit d'un mur en pierre (comme par exemple : meulière, grès, ...) en privilégiant les joints beurrés ;
 - soit d'un mur en maçonnerie de forme et d'aspects traditionnels ;
 - soit d'un mur-bahut, en pierre ou en maçonnerie, surmonté d'un barreaudage simple ou d'un grillage.
- Dans le cas d'une clôture en mur-bahut, celle-ci doit

être doublée d'une haie végétalisée.

- soit d'une clôture grillagée surmontant un mur-bahut, doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.

5.6.2.3. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.

5.6.2.4. 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, sans saillie sur l'espace public. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

UA-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES SUR LES LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.

5.6.3.2. Les clôtures doivent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.

UA-5.6.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES À PRÉSERVER ET IDENTIFIÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

5.6.4.1. Les clôtures protégées sont inscrites au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Sur les linéaires de clôtures mentionnées au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation doit contribuer à mettre en valeur ces clôtures protégées. La modification de l'état de ces clôtures est admise dans la mesure où elle conserve la superficie des clôtures et maintient leurs unités et leurs caractères.

Les percements des murs ne sont autorisés qu'à

condition qu'ils soient nécessaires à l'accès aux constructions et qu'aucune autre solution n'est réalisable. Dans la mesure du possible, les accès doivent être mutualisés. La largeur des percements est limitée à 3,5 mètres. En ce cas, le pétitionnaire doit veiller à restituer à l'état d'origine du mur, notamment entre les jonctions avec les piliers et pilastres.

UA-5.7 FAÇADES COMMERCIALES

5.7.1. 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 du bâtiment. 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.

5.7.2. Aucune enseigne ne peut être mise en place au-dessus de l'acrotère en cas de toiture terrasse ou de l'égout de toiture d'un bâtiment en cas de toiture à pente. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale de la façade du bâtiment. Elles ne peuvent en aucun cas être clignotantes et leur éclairage doit être de préférence indirect.

UA-5.8 LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.8.1. 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 (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.8.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

5.8.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, les cheminées, etc., 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.

5.8.4. 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.

UA-5.9 ANNEXES

5.9.1. Les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).

5.9.2. Les annexes sont autorisées dans la limite de trois par unité foncière.

5.9.3. Les annexes peuvent être autorisées sur les limites séparatives, à la condition que leur hauteur maximale (HT) n'excède pas 3,50 mètres.

5.9.4. Les annexes non contiguës à la construction principale, à l'exception des seuls garages autorisés, doivent être édifiés avec un retrait de 2,00 mètres

minimum du bâtiment d'habitation principale.

- 5.9.5. Les annexes sont autorisées, à condition qu'ils n'excèdent pas 30 m² d'emprise au sol au total.

Cette prescription ne s'applique pas aux garages.

- 5.9.6. Pour les seuls garages, ceux-ci doivent être limités à 60 m² d'emprise au sol maximum et de plain-pied au total.

Exemple d'application : il résulte de l'article **UA-5.9** que seuls 2 cas de figure sont possibles considérant que les annexes sont limitées à trois par unité foncière :

- 30 m² maximum pour trois annexes sans garage ;
- 30 m² maximum + 60 m² maximum pour une ou deux annexes et un garage ;

- 5.9.7. Les vérandas et verrières ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf si celles-ci viennent s'harmoniser avec le bâti existant et renforcer la qualité architecturale de la construction :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes ;
- soit en s'accordant aux constructions, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et les matériaux voisins.

UA-5.10

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTION EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UA-5.10.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

- 5.10.1.1. 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.

- 5.10.1.2. 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.

UA-5.10.2. TRAITEMENT DES TOITURES

- 5.10.2.1. 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.

UA-5.10.3. TRAITEMENT DES FAÇADES

- 5.10.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.

- 5.10.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

UA-5.10.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

- 5.10.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.

- 5.10.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée de la façade. Les proportions plus hautes que larges des baies existantes et visibles depuis l'espace public doivent être préservées.

- 5.10.4.3. 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.

- 5.10.4.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrée à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.

UA-5.11

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE BÂTIS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan de zonage repèrent des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification (cf. annexe L.151-19 du code de l'urbanisme de la pièce n°4). Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- 5.11.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 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.

- 5.11.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.

- 5.11.3. L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions

anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.

5.11.4. Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

5.11.5. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

5.11.6. Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...).

5.11.7. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

5.11.8. 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.

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

5.11.10. Les projets situés à proximité immédiate de bâtiments protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

ARTICLE UA-6

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

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UA-6.1

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

UA-6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions :

→ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

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

6.1.1.2. Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins,...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la partie **UA-6.1.4** ci-après, est appropriée à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

6.1.1.3. Le traitement des espaces libres prend également en compte :

- la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation...;
- la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue article **UA-6.3**. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique;
- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt identifiés au plan

de zonage dans l'aménagement des espaces végétalisés.

6.1.1.4. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel qu'arbre de hautes tiges ou essence remarquable) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Ainsi tout arbre présentant un intérêt paysager notable 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.

UA-6.1.2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES DE PLEINE TERRE

6.1.2.1. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable. Ces espaces sont aménagés d'un seul tenant sur au minimum la moitié de la surface exigée par le règlement.

Ces espaces de pleine terre doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre pour 100 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°9).

6.1.2.2. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant trois strates végétales et une majorité d'espèces indigènes, dès lors que leur superficie le permet :

- la strate herbacée (des fleurs, des fougères et des hautes herbes),
- la strate arbustive (des arbrisseaux ou des arbustes)
- et la strate arborescente (des arbres adultes).

Le porteur de projet doit proposer un projet faisant

Rappel des définitions :

➔ Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

➔ Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable;
- sur une profondeur de 3,00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales);
- il peut recevoir des plantations.

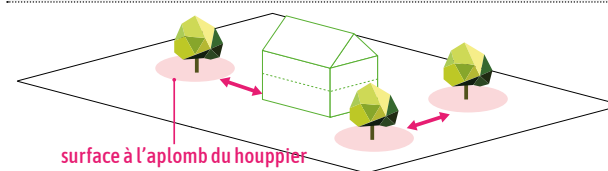
Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

➔ Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre perméable aura une valeur de 1.

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces favorables à la nature en ville qui se trouvent sur l'unité foncière.



surface à l'aplomb du houppier

schéma n°9

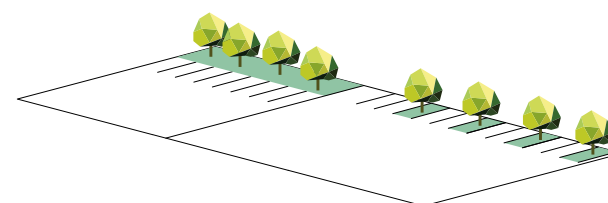


schéma n°10

l'objet d'un aménagement paysager soigné proposant au minimum deux strates. Les espèces invasives sont interdites. L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présent règlement.

UA-6.1.3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES À CERTAINS ESPACES LIBRES OU VÉGÉTALISÉS

LES ESPACES RELATIFS AUX MARGES DE REcul

6.1.3.1 L'espace constitué par le recul de la construction par rapport à l'alignement est constitué d'espaces végétalisés, exception faite des accès et des installations d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la construction, de façon à concourir au paysage de la rue.

LES ESPACES SUR DALLE

6.1.3.2. Les espaces sur dalle, non affectés à un usage privatif, sont majoritairement végétalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, non compris le complexe drainant et isolant.

LES ESPACES RELATIFS AUX AIRES DE STATIONNEMENT

6.1.3.3. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de quatre places et plus doivent être plantées d'au moins 1 unité de plantation par tranche de 4 places de stationnement (cf. schéma n°10). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

- elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
- un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavé, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

6.1.3.4. Les aires de plus de 1000 m² doivent être divisées par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.

UA-6.1.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS

Type de surfaces	Coefficient de pondération de 0 à 1
	Surfaces imperméables COEFFICIENT = 0,0 1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier, ...).
	Surfaces semi-perméables COEFFICIENT = 0,3 2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).
	Surfaces semi-ouvertes COEFFICIENT = 0,5 3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse, evergreen, ...).
	Espaces verts sur dalle I COEFFICIENT = 0,5 4. Espaces vert sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.
	Espaces verts sur dalle II COEFFICIENT = 0,7 5. Espaces vert sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.
	Espaces verts en pleine terre COEFFICIENT = 1,0 6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.
	Toiture classique COEFFICIENT = 0,2 7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées.
	Mur végétalisé COEFFICIENT = 0,5 8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 mètres
	Toiture végétalisée COEFFICIENT = 0,7 9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive

tableau des coefficients de pondération

Exemple d'application : une parcelle qui comprend une façade végétalisée de 100 m², un espace de

pleine terre de 100 m² bénéficiera de la surface éco-aménageable suivante : $(100 \times 0,5) + (100 \times 1) = 150 \text{ m}^2$

6.1.4.1. En zone **UA**, le coefficient de biotope de surface ou surface éco-aménageable ne peut être inférieur à 0,4.

Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :

- soit avec 40% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
- soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées, selon la méthode du coefficient de biotope de surface (précisée dans le tableau ci-après) mais dont la moitié de pleine terre minimum. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

UA-6.2

ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-13 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.2.1. Les arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus.

6.2.2.2. Nonobstant les prescriptions de l'article **UA-6.2.2.1**, les arbres identifiés peuvent être supprimés pour motif directement et strictement lié :

- à la sécurité publique ;
- ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen dûment justifié ; à la condition que le spécimen abattu soit remplacé par un arbre d'essence équivalente (port, taille à maturité,...) au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement de l'arbre replanté peut être revu en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes dûment justifiées.

6.2.2.3. Les dispositions des articles **UA-6.2.2.1** à **UA-6.2.2.2**, ne s'appliquent dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou

d'intérêt collectif.

6.2.2.4. En cas de contraintes liées au projet, à la condition d'être dûment justifiées, la commune peut autoriser la suppression d'un arbre identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, à la condition que l'arbre supprimé soit remplacé par deux arbres d'essence équivalente à terme.

UA-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 ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

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. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, 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

Rappel des définitions :

➔ Le coefficient de biotope de surface ou surface éco-aménageable constitue une règle imposant une part minimale de surfaces non imperméabilisées pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien voire au développement de la biodiversité en ville avec ce nouveau concept de végétalisation des constructions dans la ville. Concrètement, les nouvelles constructions et les réhabilitations importantes doivent intégrer dans leur projet un coefficient de végétalisation ou « coefficient de biotope ». L'avantage principal de ce coefficient est de chercher à concilier quantité et qualité, puisque l'indice peut être fixé en fonction de nombreux critères parmi lesquels les formes d'utilisation par vocation (logement, industries, commerces...). La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales. La Surface éco-aménageable devient ainsi une norme d'écologie minimale.

Il s'agit d'une valeur définie de la manière suivante :

$$\text{Coefficient de biotope} = \frac{\text{surface éco-aménageable}}{\text{surface de l'unité foncière}}$$

existe, avec un débit de rejet maximum conforme aux règles et législations en vigueur.

- 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.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

ARTICLE UA-7

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

UA-7.1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

UA-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

- 7.1.1.1. 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 ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

- 7.1.1.2. Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un

stationnement excessif sur la voie publique.

Nota : lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- 7.1.1.3. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant ou de changement de destination.

- 7.1.1.4. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

- 7.1.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

UA-7.1.2. PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VISITEURS

- 7.1.2.1. Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, il est demandé de prévoir des espaces communs, facilement accessibles depuis l'espace public, afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires et adaptés à la taille de l'opération.

Nota : les places de stationnement visiteurs ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par prêt aidé par l'État.

UA-7.1.3. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

- 7.1.3.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées

suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles de stationnement définies ci-après.

UA-7.1.4. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.4.1. 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.

UA-7.1.5. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.5.1. Les normes fixées au paragraphe **UA-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- 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 ;
- 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 **UA-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;

- pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

UA-7.1.6. POSSIBILITÉS DE RÉDUCTION DES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

7.1.6.1. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

UA-7.2 NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

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 détaillées dans les tableaux ci-après.

UA-7.2.1. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION HABITAT

HABITATION	
Logement	Il est exigé : 1 place minimum pour les logements de 0 à 60 m² de surface plancher ; 2 places minimum pour les logements supérieurs à 60 m² de surface plancher.

Logement locatif financé par un prêt de l'État	Il est exigé : 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
Hébergement	Il est exigé : 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.
places visiteurs	Pour les constructions et programmes de deux logements et plus, il est exigé : 0,15 place de stationnement par lot ou par logement.

Exemple d'application :

Un projet de 5 logements totalisant 380 m² de surface de plancher répartis comme suit : (1x45)+(1x65)+(1x70)+(1x80)+(1x120)= 380 m². Ces 5 logements nécessiteront 1 + 2 + 2 + 2 + 3 = 10 places et 2 places visiteurs (base 0,3 x 5), soit un total de 12 places.

UA-7.2.2. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	Il est exigé : 1 place pour 60 m² de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. - 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.

Restauration	Il est exigé : 1 place minimum par tranche de 80 m² de surface plancher de restauration. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les restaurants existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
Activités de services avec accueil d'une clientèle	Il est exigé : 1 place pour 80 m² de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les activités de services existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension.
Hôtels	Il est exigé : 1 place de stationnement minimum pour 1 chambre d'hôtel ; 1 place d'autocar minimum par tranche de 40 chambres d'hôtel.
Autre hébergement touristique	Il est exigé : 1 place stationnement minimum pour 1 chambre ou équivalent.

UA-7.2.3. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES

AUTRES ACTIVITÉ DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Bureaux	Il est exigé : 1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface plancher dédiée au bureau.

UA-7.2.4. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU SERVICE PUBLIC ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF
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. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

UA-7.3 NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

- 7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- 7.3.2. Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharges des batteries des vélos électriques.
- 7.3.3. Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur (cf **annexe B** dans le présent règlement).

UA-7.4 DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UA-7.4.1 CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLEVATIONS

- 7.4.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour les logements existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à la condition qu'aucun nouveau logement ne soit créé.
- 7.4.1.2. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 60,00 m² de surface de plancher dans le cadre d'un nouveau logement, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction, soit 1 place par tranche de 60,00 m² de surface de plancher.
- 7.4.1.3. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

UA-7.4.2 CAS POUR LES DIVISIONS

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

UA-7.4.3 CAS DES SUPPRESSIONS DE PLACES DE PARKING EXISTANTES

- 7.4.3.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme (changement de destination, permis de construire, permis de démolir, etc.), le pétitionnaire doit obligatoirement restituer, sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles induite par le projet, le cas échéant.

SECTION III

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UA-8

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UA-8.1

CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

- 8.1.1. 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.
- 8.1.2. 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. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 mètres.
- 8.1.3. 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.

- 8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

UA-8.2

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

- 8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.
- 8.2.2. 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.
- 8.2.3. 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. Dès lors que les voies en impasse nouvelle desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement ayant un diamètre de 20,00 mètres de bordure à bordure.
- La longueur cumulée des voies en impasse créée ne peut excéder 40,00 mètres.
- 8.2.4. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
 - de s'intégrer au maillage existant ;
 - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
 - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
 - une bonne adaptation à l'importance et à la

destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

- 8.2.5. Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans l'unité foncière du projet autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 8.2.6. 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 ;
 - l'existence de réseaux.
- 8.2.7. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions réglementaires concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (Décret n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics et Arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2015-1770 et l'Arrêté du 24 décembre 2015 relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction).

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.

UA-9.1

OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN 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 et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.
- 9.1.4. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

UA-9.2

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction ou installation 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.

- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. 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.
- 9.2.5. 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.

UA-9.3

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE 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.

UA-9.4

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

- 9.4.1. À l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement et des extensions de constructions existantes à destination d'habitation sans création de logement, les nouvelles constructions ou installations soumises à autorisation d'urbanisme doivent comporter des locaux de stockage des différentes catégories de déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets et d'encombrants qu'ils génèrent. Ces locaux doivent être conforme au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte.

Les locaux doivent être correctement dimensionnés au regard du nombre de logements desservis.

- 9.4.2. Les systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée et intégrés dans le projet architectural ; leur accès à la rue doit être facile. De plus, une aire de présentation, directement accessible par les véhicules de collecte, doit être créée afin d'éviter que les bacs ne soient sur le domaine public les jours de collecte et gênent la circulation des piétons.
- 9.4.3. Dans le cadre de constructions de plus de 2 logements, les abris doivent être fermés et couverts, et faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère. Cet espace peut ne pas

être exclusivement dédié à cet usage.

- 9.4.4. Pour les constructions de 15 logements et plus, le pétitionnaire doit étudier la possibilité d'installer des bornes enterrées.
- 9.4.5. Dans le cas d'un projet avec point d'apport volontaire, les espaces de regroupement des conteneurs doivent être prévus de façon à être facilement accessibles pour les opérations de collecte (contraintes d'accès véhicules équipés de grue) et être bien intégrés à leur environnement pour minimiser leur impact visuel depuis l'espace public.

UA-9.5

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

UA-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES- RÉSEAUX DIVERS

- 9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.
- 9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux,...) est obligatoire.
- 9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.
- 9.5.1.5. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UA-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

- 9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.
- 9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures.
- 9.5.2.3. Dans le cas d'une opération d'ensemble :
- tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticipent les réservations nécessaires et/ou suffisamment dimensionnées en prévision du déploiement des réseaux de communications électroniques.
 - les projets d'ensemble doivent réserver un emplacement en entrée d'opération permettant d'accueillir des équipements d'intérêt collectif liés à l'aménagement numérique du territoire, pour permettre de raccorder des réseaux de communications électroniques, sans empiètement sur les voies et emprises publiques.
 - les infrastructures d'accueil de communications électroniques, et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambre télécoms et de supports aériens seront suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications électroniques.
- 9.5.2.4. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des

locaux à usage professionnel.

- 9.5.2.5. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UA-9.6

DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.6.1. Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration.
- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.
 - R.431-31-3 du code de l'urbanisme : Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L. 152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.171-3 du code de la construction et de l'habitation.
- 9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et

d'intégration la plus discrète possible.

9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.6.4. 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.

9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.

9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

9.6.9. A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles UA-4.3 et UA-4.4, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et qu'ils ne dépassent pas sur les emprises publiques.

9.6.10. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article UA-4.2, à

condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

9.6.11. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

B

LA ZONE UB

DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE 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.

Rappel :

Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **UB** est concernée par :

- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition forte et moyenne);
- des **éléments bâtis remarquables** dits «petit patrimoine» qui font l'objet d'une protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17-d et R.421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R.421-28-e du Code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un «élément de patrimoine bâti remarquable à protéger».

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen identifiés par le PLU, une étude de sol est obligatoire.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Nozay est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux. Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **UB**.

Nota :

Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

SECTION I

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

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 incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UB ci-après.

ARTICLE UB-1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

UB-1.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UB.2).

- 1.1.1. Dans les zones **UB** du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.
- 1.1.2. La démolition de tout ou partie des bâtiments et entités remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Néanmoins, seules la démolition

des parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère patrimonial et architectural des bâtiments répertoriés est autorisée.

- 1.1.3. 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.

UB-1.2

OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans les zones **UB** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
 - 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 caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
 - le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques ;
 - les installations établies pour plus de trois mois

DESTINATIONS / sous-destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	■
Exploitation forestière	■
HABITATION	
Logement	■
Hébergement	■
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	■
Restauration	■
Commerce de gros	■
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■
Hôtels	■
Autres hébergements touristiques	■
Cinéma	■
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	■
Entrepôt	■
Bureau	■
Centre de congrès et d'exposition	■
Cuisine dédiée à la vente en ligne	■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■
Salle d'art et de spectacles	■
Équipements sportifs	■
Lieux de culte	■
Autres équipements recevant du public	■

■ autorisé ■ autorisé sous condition ■ interdit

- susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **UB-2** ;
 - les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

ARTICLE UB-2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

UB-2.1

CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION (CF TABLEAU)

Nota :

Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UB.2).

- 2.1.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail et de restauration sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité du voisinage,
 - et qu'elles ne présentent pas des risques ou des nuisances particulières incompatibles avec le caractère de la zone soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique (notamment les bruits, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement, les émanations nocives, malodorantes ou polluantes),
 - et que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 300 m²
 - et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 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 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.

2.1.3. 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 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 qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.4. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme et dont la destination et l'affectation sont incompatibles avec le règlement de la zone **UB** sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles **UB-4** à **UB-9**. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Cela concerne principalement les entrepôts.

- 2.1.5. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains.

ARTICLE UB-3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

UB-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 m² de surface de plancher.

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

- 3.1.2. Les préconisations de l'article **UB-3.1.1** ne s'appliquent pas dans les cas de réhabilitation de construction existante sauf création de logement(s) supplémentaire(s).

- 3.1.3. Conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement détermine des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale :

- **emplacement A** : secteur des Écoles = 30% minimum

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

UB-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

Rappel des définitions :

- ➔ La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- ➔ En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
 - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
 - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente (cf. schéma n°4).

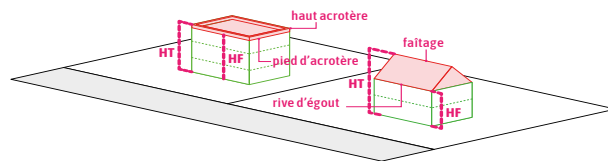


schéma n°4

UB-4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. Non réglementée.

UB-4.2 HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

UB-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

- 4.2.1.1. La hauteur maximale (HT) de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 13,00 mètres par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.
- 4.2.1.2. Néanmoins, au sein de la bande plafonnement des hauteurs telle qu'identifiée au règlement graphique du plan local d'urbanisme, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9,00 mètres maximum.
- 4.2.1.3. La hauteur maximale (HT) des constructions annexes est limitée à 5,00 mètres par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.

UB-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.2.2.1. 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.
- 4.2.2.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
 - ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant

une hauteur supérieure à celle autorisée ;

- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 0,30 m.
- 4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux réseaux publics de transport et de distribution d'énergie (y compris dans la bande de plafonnement des hauteurs telle qu'identifiée au règlement graphique).
- 4.2.2.4. Une majoration de la hauteur totale est autorisée dans les cas suivants uniquement :
- l'implantation de locaux commerciaux et /ou de services en rez-de-chaussée ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +1,00 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
 - L'implantation de stationnement des cycles en rez-de-chaussée d'immeuble ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +0,50 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
 - Pour les constructions répondant aux conditions fixées par le décret du 8 mars 2023 qui permettent une dérogation de la hauteur conformément aux articles R.152-5-2 et R.431-31-3 du code de l'urbanisme. Ainsi, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, d'exemplarité environnementale ou les constructions à énergie positive, sont autorisées à un dépassement de 0,25 m par niveau, dans la limite de 2,50 mètres en tout point de la hauteur de la construction autorisée par la règle générale. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné,

une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

UB-4.3

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UB-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article UB-4.3 s'appliquent aux constructions et installations implantées le long des voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substitue existantes à la date d'approbation du PLU.

Par exception de l'article UB-4.3.1.1, les éléments suivant sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;

- les rampes de garage.

UB-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UB

4.3.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- **soit à l'alignement** des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue,
- **soit en recul**. 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 (cf schéma n°3).

4.3.2.2. Nonobstant les prescriptions de l'article UB-4.3.2.1 et, pour la seule rue de Versailles, la distance de recul est portée à $L \geq H/2$ avec une distance de recul qui ne peut être inférieure à 5,00 mètres. Cependant, au sein de cette marge de recul sont admis les balcons dont la profondeur ne peut excéder 1,50 mètre par rapport au nu de la façade.

4.3.2.3. En cas d'implantation en recul des constructions ou installations nouvelles dans les conditions définies à l'article UB-4.3.2.1, 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.

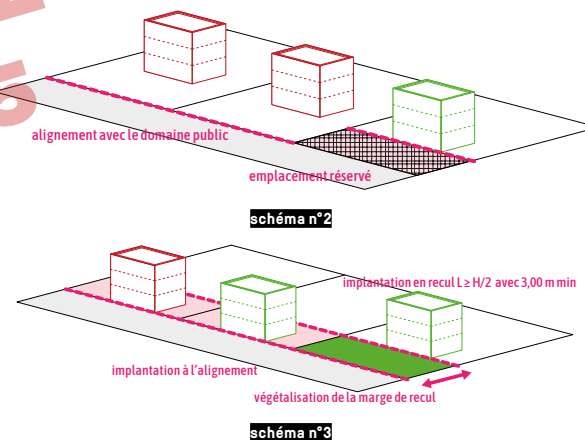
4.3.2.4. Les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur) ou à l'utilisation des énergies renouvelables) sont autorisés à partir de

Définition :

- ➔ Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment (cf schéma n°2).

modalités de calcul pour l'article UB-4.3. :

- ➔ Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.



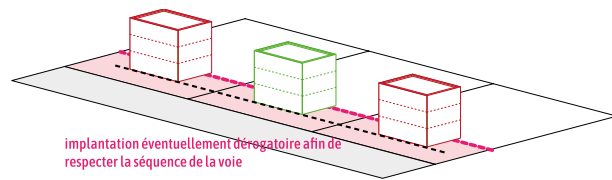


schéma n°4

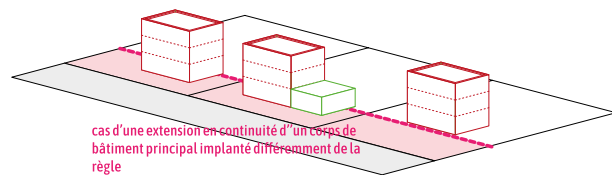


schéma n°5

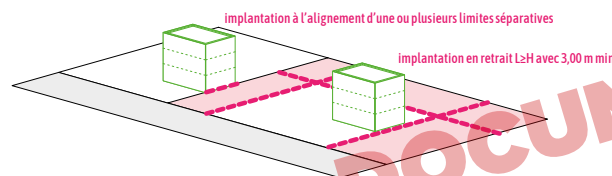


schéma n°6

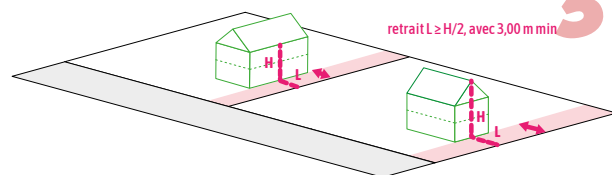


schéma n°7

3,00 mètres au-dessus du sol mesuré à l'alignement et sur une profondeur de 0,30 mètre maximum par rapport au nu de la façade. Par ailleurs, ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

UB-B.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.3.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies à l'article UB-4.3.2 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (cf. schéma n°4) ;
- 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 (cf. schéma n°5) ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- 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 ;

- 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, ...).

UB-4.4

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UB-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées (cf. schéma n°6 et n°7) :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait des limites. 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.

Les façades implantées le long des limites séparatives latérales ne doivent pas comporter de baies générant des vues sur fonds voisins.

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.

UB-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article **UB-4.4.1** et pour des motifs d'ordonnancement architectural et d'harmonie dûment justifiés, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.
- 4.4.2.2. Nonobstant les articles **UB-4.4.1.2** et **UB-4.4.1.3**, les constructions et installations nouvelles peuvent s'adosser à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin, aux conditions cumulatives suivantes :
- s'harmoniser avec celui-ci en matière de forme, de hauteur et de volume ;
 - ne pas obturer une baie existante sur fond voisin.
- 4.4.2.3. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.4. Les dispositions de l'article **UB-4.4.1** 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.

UB-4.5

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

- 4.5.1. Non réglementée.

ARTICLE UB-5

QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UB-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 ;
 - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
 - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 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. D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.
- 5.1.7. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.
- 5.1.8. Les dispositions de l'article **UB-5** 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.

UB-5.2

VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnancement de fait du bâti avoisinant.
- Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.
- 5.2.2. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

UB-5.3

TRAITEMENT DES FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades

ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir ou encore le blanc pur, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.

5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

5.3.4. 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 en matière d'intégration.

5.3.5. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, ossature bois, ...) doivent l'être soit d'enduits lisses ou grattés, soit de briques, pierres apparentes ou meulières.

5.3.6. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.

5.3.7. Les prescription de l'article **UB-5.3** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade.

UB-5.4

TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.2. Les toitures à une pente ne sont admises que pour les petits volumes de moins de 30,00 m² d'emprise au sol et à la condition qu'il soient adossés à un mur mitoyen ou à une autre construction.

5.4.3. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci doivent être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :

- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
- et/ou agriculture urbaine ;
- et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

5.4.4. Dans le cas de toiture à pente, les matériaux employés doivent être composés :

- d'ardoise,
- de zinc,
- de tuiles plates de tonalité rouge-brun
- de type bac acier dans le cadre de projet d'architecture contemporaine
- ou alors de matériaux similaires d'aspect et de pose.

L'emploi de couleurs et de matériaux réfléchissants est interdit.

5.4.5. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier

goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

5.4.6. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.

5.4.7. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, 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). Les châssis de toit doivent être de forme rectangulaire et encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

5.4.8. 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.

5.4.9. Les prescription de l'article **UB-5.4** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en toiture.

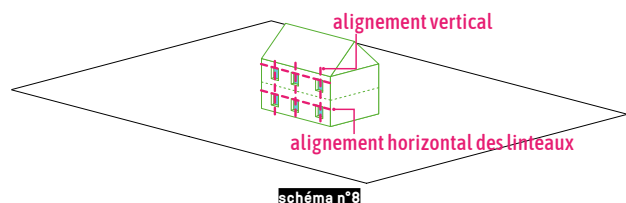
5.4.10. Les toitures composées de verres ou de matériaux translucides ne sont autorisées que pour les petits volumes tels que les vérandas et les auvents.

UB-5.5

OUVERTURES DES 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 sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment

justifié (cf. schéma n°8).



- 5.5.2. Les baies doivent être de proportion verticale, plus hautes que large (hauteur comprise entre 1,5 et 2,5 fois la largeur) à l'exception des constructions à destination d'activités économiques et des équipements d'intérêt collectif. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limités en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade.
- 5.5.3. De façon générale, les baies doivent être percées en prenant en compte les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.
- 5.5.4. Les menuiseries extérieures doivent privilégier l'aspect bois, peint ou brut.
- 5.5.5. Les volets doivent être en harmonie avec le style architectural de la construction (forme, couleurs, matériaux).
- 5.5.6. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrée à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.
- 5.5.7. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limités en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures

de la façade.

UB-5.6 **CLÔTURES**

UB-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.
- 5.6.1.3. 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.
- 5.6.1.4. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir du niveau du sol au-dessus duquel la clôture est visible.
- 5.6.1.5. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet et dûment justifiés ne sont pas assujettis aux prescriptions des articles **UB-5.6.2** et **UB-5.6.3**.
- 5.6.1.6. Sont interdits les clôtures suivantes :
- de type panneaux aluminium préfabriqués pleins et les treillages ;
 - de type plaque de béton ;
 - les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques

ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.

- 5.6.1.7. Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit ne pourra rester apparent, tel que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings. Les maçonneries employés doivent faire l'objet d'une applique d'enduit.
- 5.6.1.8. Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets.
- 5.6.1.9. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

UB-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

- 5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,80 mètre maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques.
- Toutefois, une hauteur différente peut être imposée 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.
- 5.6.2.2. Les clôtures doivent être réalisées sous la forme :
- soit d'un mur en pierre (comme par exemple : meulière, grès, ...) en privilégiant les joints beurrés ;
 - soit d'un mur en maçonnerie de forme et d'aspects traditionnels ;
 - soit d'un mur-bahut, en pierre ou en maçonnerie, surmonté d'un barreaudage simple ou d'un grillage.
- Dans le cas d'une clôture en mur-bahut, celle-ci doit

être doublée d'une haie végétalisée.

- soit d'une clôture grillagée surmontant un mur-bahut, doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.

5.6.2.3. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.

5.6.2.4. 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, sans saillie sur l'espace public. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

UB-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES SUR LES LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.

5.6.3.2. Les clôtures doivent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.

UB-5.6.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES À PRÉSERVER ET IDENTIFIÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

5.6.4.1. Les clôtures protégées sont inscrites au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Sur les linéaires de clôtures mentionnées au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation doit contribuer à mettre en valeur ces clôtures protégées. La modification de l'état de ces clôtures est admise dans la mesure où elle conserve la superficie des clôtures et maintient leurs unités et leurs caractères.

Les percements des murs ne sont autorisés qu'à

condition qu'ils soient nécessaires à l'accès aux constructions et qu'aucune autre solution n'est réalisable. Dans la mesure du possible, les accès doivent être mutualisés. La largeur des percements est limitée à 3,50 mètres. En ce cas, le pétitionnaire doit veiller à restituer à l'état d'origine du mur, notamment entre les jonctions avec les piliers et pilastres.

UB-5.7 FAÇADES COMMERCIALES

5.7.1. 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 du bâtiment. 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.

5.7.2. Aucune enseigne ne peut être mise en place au-dessus de l'acrotère en cas de toiture terrasse ou de l'égout de toiture d'un bâtiment en cas de toiture à pente. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale de la façade du bâtiment. Elles ne peuvent en aucun cas être clignotantes et leur éclairage doit être de préférence indirect.

UB-5.8 LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.8.1. 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 (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.8.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

5.8.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, les cheminées, etc., 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.

5.8.4. 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.

UB-5.9 ANNEXES

5.9.1. Les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).

5.9.2. Les annexes sont autorisées dans la limite de trois par unité foncière.

5.9.3. Les annexes peuvent être autorisées sur les limites séparatives, à la condition que leur hauteur maximale (HT) n'excède pas 3,50 mètres.

5.9.4. Les annexes non contiguës à la construction principale, à l'exception des seuls garages autorisés, doivent être édifiés avec un retrait de 2,00 mètres

minimum du bâtiment d'habitation principale.

- 5.9.5. Les annexes sont autorisées, à condition qu'ils n'excèdent pas 30 m² d'emprise au sol au total.

Cette prescription ne s'applique pas aux garages.

- 5.9.6. Pour les seuls garages, ceux-ci doivent être limités à 60 m² d'emprise au sol maximum et de plain-pied au total.

Exemple d'application : il résulte de l'article **UB-5.9** que seuls 2 cas de figure sont possibles considérant que les annexes sont limitées à trois par unité foncière :

- 30 m² maximum pour trois annexes sans garage ;
- 30 m² maximum + 60 m² maximum pour une ou deux annexes et un garage ;

- 5.9.7. Les vérandas et verrières ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf si celles-ci viennent s'harmoniser avec le bâti existant et renforcer la qualité architecturale de la construction :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes ;
- soit en s'accordant aux constructions, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et les matériaux voisins.

UB-5.10

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTION EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UB-5.10.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

- 5.10.1.1. 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.

- 5.10.1.2. 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.

UB-5.10.2. TRAITEMENT DES TOITURES

- 5.10.2.1. 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.

UB-5.10.3. TRAITEMENT DES FAÇADES

- 5.10.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.

- 5.10.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

UB-5.10.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

- 5.10.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.

- 5.10.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée de la façade. Les proportions plus hautes que larges des baies existantes et visibles depuis l'espace public doivent être préservées.

- 5.10.4.3. 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.

- 5.10.4.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrée à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.

UB-5.11

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE BÂTIS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan de zonage repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification (cf. annexe L.151-19 du code de l'urbanisme de la pièce n°4). Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- 5.11.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 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.

- 5.11.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.

- 5.11.3. L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural

doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.

- 5.11.4. Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- 5.11.5. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- 5.11.6. Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...).
- 5.11.7. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- 5.11.8. 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.
- 5.11.9. 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, etc.) ;
 - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).
- 5.11.10. Les projets situés à proximité immédiate de bâtiments

protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

ARTICLE UB-6

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

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UB-6.1

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

UB-6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions :

- ➔ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

- 6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :
 - l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
 - l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
 - l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
 - une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

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

6.1.1.2. Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins,...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la partie **UB-6.1.4** ci-après, est appropriée à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

6.1.1.3. Le traitement des espaces libres prend également en compte :

- la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation...;
- la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue article **UB-6.3**. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique;
- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt identifiés au plan

de zonage dans l'aménagement des espaces végétalisés.

6.1.1.4. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel qu'arbre de hautes tiges ou essence remarquable) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Ainsi tout arbre présentant un intérêt paysager notable 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.

UB-6.1.2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES DE PLEINE TERRE

6.1.2.1. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable. Ces espaces sont aménagés d'un seul tenant sur au minimum la moitié de la surface exigée par le règlement.

Ces espaces de pleine terre doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre pour 100 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°9).

6.1.2.2. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant trois strates végétales et une majorité d'espèces indigènes, dès lors que leur superficie le permet :

- la strate herbacée (des fleurs, des fougères et des hautes herbes),
- la strate arbustive (des arbrisseaux ou des arbustes)
- et la strate arborescente (des arbres adultes).

Le porteur de projet doit proposer un projet faisant

Rappel des définitions :

➔ Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

➔ Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable;
- sur une profondeur de 3,00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales);
- il peut recevoir des plantations.

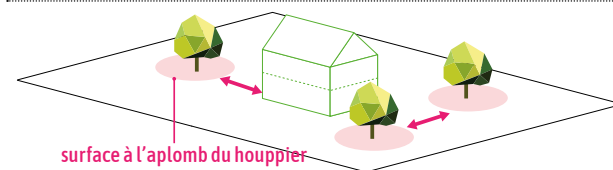
Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

➔ Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre perméable aura une valeur de 1.

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces favorables à la nature en ville qui se trouvent sur l'unité foncière.



surface à l'aplomb du houppier

schéma n°9

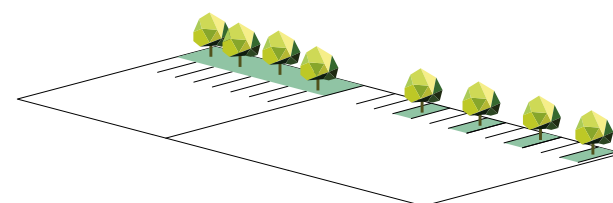


schéma n°10

l'objet d'un aménagement paysager soigné proposant au minimum deux strates. Les espèces invasives sont interdites. L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présente règlement.

UB-6.1.3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES À CERTAINS ESPACES LIBRES OU VÉGÉTALISÉS

LES ESPACES RELATIFS AUX MARGES DE REcul

6.1.3.1 L'espace constitué par le recul de la construction par rapport à l'alignement est constitué d'espaces végétalisés, exception faite des accès et des installations d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la construction, de façon à concourir au paysage de la rue.

LES ESPACES SUR DALLE

6.1.3.2. Les espaces sur dalle, non affectés à un usage privatif, sont majoritairement végétalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, non compris le complexe drainant et isolant.

LES ESPACES RELATIFS AUX AIRES DE STATIONNEMENT

6.1.3.3. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de quatre places et plus doivent être plantées d'au moins 1 unité de plantation par tranche de 4 places de stationnement (cf. schéma n°10). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

- elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
- un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

6.1.3.4. Les aires de plus de 1000 m² doivent être divisées par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.

UB-6.1.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS

Type de surfaces	Coefficient de pondération de 0 à 1
	Surfaces Imperméables COEFFICIENT = 0,0 1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier, ...).
	Surfaces semi-perméables COEFFICIENT = 0,3 2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).
	Surfaces semi-ouvertes COEFFICIENT = 0,5 3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse, evergreen, ...).
	Espaces verts sur dalle I COEFFICIENT = 0,5 4. Espaces vert sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.
	Espaces verts sur dalle II COEFFICIENT = 0,7 5. Espaces vert sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.
	Espaces verts en pleine terre COEFFICIENT = 1,0 6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.
	Toiture classique COEFFICIENT = 0,2 7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées.
	Mur végétalisé COEFFICIENT = 0,5 8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 mètres
	Toiture végétalisée COEFFICIENT = 0,7 9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive

tableau des coefficients de pondération

Exemple d'application : une parcelle qui comprend une façade végétalisée de 100 m², un espace de

pleine terre de 100 m² bénéficiera de la surface éco-aménageable suivante : $(100 \times 0,5) + (100 \times 1) = 150 \text{ m}^2$

6.1.4.1. En zone **UB**, le coefficient de biotope de surface ou surface éco-aménageable ne peut être inférieur à 0,3.

Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :

- soit avec 30% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
- soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées, selon la méthode du coefficient de biotope de surface (précisée dans le tableau ci-après) mais dont la moitié de pleine terre minimum. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

UB-6.2

ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-13 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.2.1. Les arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus.

6.2.2.2. Nonobstant les prescriptions de l'article **UB-6.2.2.1**, les arbres identifiés peuvent être supprimés pour motif directement et strictement lié :

- à la sécurité publique ;
- ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen dûment justifié ; à la condition que le spécimen abattu soit remplacé par un arbre d'essence équivalente (port, taille à maturité,...) au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement de l'arbre replanté peut être revu en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes dûment justifiées.

6.2.2.3. Les dispositions des articles **UB-6.2.2.1** à **UB-6.2.2.2**, ne s'appliquent dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou

d'intérêt collectif.

6.2.2.4. En cas de contraintes liées au projet, à la condition d'être dûment justifiées, la commune peut autoriser la suppression d'un arbre identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, à la condition que l'arbre supprimé soit remplacé par deux arbres d'essence équivalente à terme.

UB-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 ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

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. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, 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

Rappel des définitions :

➔ Le coefficient de biotope de surface ou surface éco-aménageable constitue une règle imposant une part minimale de surfaces non imperméabilisées pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien voire au développement de la biodiversité en ville avec ce nouveau concept de végétalisation des constructions dans la ville. Concrètement, les nouvelles constructions et les réhabilitations importantes doivent intégrer dans leur projet un coefficient de végétalisation ou « coefficient de biotope ». L'avantage principal de ce coefficient est de chercher à concilier quantité et qualité, puisque l'indice peut être fixé en fonction de nombreux critères parmi lesquels les formes d'utilisation par vocation (logement, industries, commerces...). La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales. La Surface éco-aménageable devient ainsi une norme d'écologie minimale.

Il s'agit d'une valeur définie de la manière suivante :

$$\text{Coefficient de biotope} = \frac{\text{surface éco-aménageable}}{\text{surface de l'unité foncière}}$$

existe, avec un débit de rejet maximum conforme aux règles et législations en vigueur.

- 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.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

ARTICLE UB-7

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

UB-7.1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

UB-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

- 7.1.1.1. 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 ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

- 7.1.1.2. Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un

stationnement excessif sur la voie publique.

Nota : lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- 7.1.1.3. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant ou de changement de destination.

- 7.1.1.4. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

- 7.1.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

UB-7.1.2. PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VISITEURS

- 7.1.2.1. Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, il est demandé de prévoir des espaces communs, facilement accessibles depuis l'espace public, afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires et adaptés à la taille de l'opération.

Nota : les places de stationnement visiteurs ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par prêt aidé par l'État.

UB-7.1.3. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

- 7.1.3.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées

suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles de stationnement définies ci-après.

UB-7.1.4. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.4.1. 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.

UB-7.1.5. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.5.1. Les normes fixées au paragraphe **UB-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- 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 ;
- 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 **UB-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;

- pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

UB-7.1.6. POSSIBILITÉS DE RÉDUCTION DES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

7.1.6.1. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

UB-7.2 NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

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 détaillées dans les tableaux ci-après.

UB-7.2.1. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION HABITAT

HABITATION	
Logement	Il est exigé : 1 place minimum pour les logements de 0 à 60 m² de surface plancher ; 2 places minimum pour les logements supérieurs à 60 m² de surface plancher.

Logement locatif financé par un prêt de l'État	Il est exigé : 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
Hébergement	Il est exigé : 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.
places visiteurs	Pour les constructions et programmes de deux logements et plus, il est exigé : 0,15 place de stationnement par lot ou par logement.

Exemple d'application :

Un projet de 5 logements totalisant 380 m² de surface de plancher répartis comme suit : (1x45)+(1x65)+(1x70)+(1x80)+(1x120)= 380 m². Ces 5 logements nécessiteront 1 + 2 + 2 + 2 + 3 = 10 places et 2 places visiteurs (base 0,3 x 5), soit un total de 12 places.

UB-7.2.2. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	Il est exigé : 1 place pour 60 m² de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. - 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.

Restauration	Il est exigé : 1 place minimum par tranche de 80 m² de surface plancher de restauration. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les restaurants existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
Activités de services avec accueil d'une clientèle	Il est exigé : 1 place pour 80 m² de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les activités de services existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension.
Hôtels	Il est exigé : 1 place de stationnement minimum pour 1 chambre d'hôtel ; 1 place d'autocar minimum par tranche de 40 chambres d'hôtel.
Autre hébergement touristique	Il est exigé : 1 place stationnement minimum pour 1 chambre ou équivalent.

UA-7.2.3. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES

AUTRES ACTIVITÉ DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Bureaux	Il est exigé : 1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface plancher dédiée au bureau.

UB-7.2.4. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU SERVICE PUBLIC ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

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. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

UB-7.3 NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

- 7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- 7.3.2. Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharges des batteries des vélos électriques.
- 7.3.3. Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur (cf **annexe B** dans le présent règlement).

UB-7.4 DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UB-7.4.1 CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLEVATIONS

- 7.4.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour les logements existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à la condition qu'aucun nouveau logement ne soit créé,
- 7.4.1.2. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 60,00 m² de surface de plancher dans le cadre d'un nouveau logement, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction, soit 1 place par tranche de 60,00 m² de surface de plancher.
- 7.4.1.3. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

UB-7.4.2 CAS POUR LES DIVISIONS

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

UB-7.4.3 CAS DES SUPPRESSIONS DE PLACES DE PARKING EXISTANTES

- 7.4.3.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme (changement de destination, permis de construire, permis de démolir, etc.), le pétitionnaire doit obligatoirement restituer, sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles induite par le projet, le cas échéant.

SECTION III

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB-8

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UB-8.1

CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

8.1.1. 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.

8.1.2. 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. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 mètres.

8.1.3. 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.

8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

UB-8.2

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

8.2.2. 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.

8.2.3. 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. Dès lors que les voies en impasse nouvelle desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement ayant un diamètre de 20,00 mètres de bordure à bordure.

La longueur cumulée des voies en impasse créée ne peut excéder 40,00 mètres.

8.2.4. Toute voie nouvelle créée doit permettre :

- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
- de s'intégrer au maillage existant ;
- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la

destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.2.5. Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans l'unité foncière du projet autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

8.2.6. 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 ;
- l'existence de réseaux.

8.2.7. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions réglementaires concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (Décret n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics et Arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2015-1770 et l'Arrêté du 24 décembre 2015 relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction).

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.

UB-9.1

OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN 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 et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.
- 9.1.4. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

UB-9.2

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction ou installation 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.

- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. 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.
- 9.2.5. 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.

UB-9.3

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE 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.

UB-9.4

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

- 9.4.1. À l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement et des extensions de constructions existantes à destination d'habitation sans création de logement, les nouvelles constructions ou installations soumises à autorisation d'urbanisme doivent comporter des locaux de stockage des différentes catégories de déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets et d'encombrants qu'ils génèrent. Ces locaux doivent être conforme au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte.

Les locaux doivent être correctement dimensionnés au regard du nombre de logements desservis.

- 9.4.2. Les systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée et intégrés dans le projet architectural ; leur accès à la rue doit être facile. De plus, une aire de présentation, directement accessible par les véhicules de collecte, doit être créée afin d'éviter que les bacs ne soient sur le domaine public les jours de collecte et gênent la circulation des piétons.
- 9.4.3. Dans le cadre de constructions de plus de 2 logements, les abris doivent être fermés et couverts, et faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère. Cet espace peut ne pas

être exclusivement dédié à cet usage.

- 9.4.4. Pour les constructions de 15 logements et plus, le pétitionnaire doit étudier la possibilité d'installer des bornes enterrées.
- 9.4.5. Dans le cas d'un projet avec point d'apport volontaire, les espaces de regroupement des conteneurs doivent être prévus de façon à être facilement accessibles pour les opérations de collecte (contraintes d'accès véhicules équipés de grue) et être bien intégrés à leur environnement pour minimiser leur impact visuel depuis l'espace public.

UB-9.5

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

UB-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES- RÉSEAUX DIVERS

- 9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.
- 9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux,...) est obligatoire.
- 9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.
- 9.5.1.5. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UB-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

- 9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.
- 9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures.
- 9.5.2.3. Dans le cas d'une opération d'ensemble :
- tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticipent les réservations nécessaires et/ou suffisamment dimensionnées en prévision du déploiement des réseaux de communications électroniques.
 - les projets d'ensemble doivent réserver un emplacement en entrée d'opération permettant d'accueillir des équipements d'intérêt collectif liés à l'aménagement numérique du territoire, pour permettre de raccorder des réseaux de communications électroniques, sans empiètement sur les voies et emprises publiques.
 - les infrastructures d'accueil de communications électroniques, et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambre télécoms et de supports aériens seront suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications électroniques.
- 9.5.2.4. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des

locaux à usage professionnel.

- 9.5.2.5. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UB-9.6

DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.6.1. Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration.
- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.
 - R.431-31-3 du code de l'urbanisme : Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L. 152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.171-3 du code de la construction et de l'habitation.
- 9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et

d'intégration la plus discrète possible.

9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.6.4. 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.

9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.

9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

9.6.9. A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles **UB-4.3** et **UB-4.4**, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et qu'ils ne dépassent pas sur les emprises publiques.

9.6.10. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **UB-4.2**, à

condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

9.6.11. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

LA ZONE UC

DOCUMENT PROVISOIRE DU 3 SEPTEMBRE 2025

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE 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.

Rappel:

Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **UC** est concernée par :

- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition forte et moyenne);
- des **éléments bâtis remarquables** dits «petit patrimoine» qui font l'objet d'une protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17-d et R.421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R.421-28-e du Code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de

permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un «élément de patrimoine bâti remarquable à protéger». l'illustration.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen identifiés par le PLU, une étude de sol est obligatoire.

La zone **UC** est également concernée par le classement des voies bruyantes : l'arrêté préfectoral du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Nozay est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux. Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **UC**.

Nota :

Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur

SECTION I

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

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 incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UC ci-après.

ARTICLE UC-1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

UC-1.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UC.2).

- 1.1.1. Dans les zones UC du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.
- 1.1.2. La démolition de tout ou partie des bâtiments et entités remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Néanmoins, seules la démolition

des parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère patrimonial et architectural des bâtiments répertoriés est autorisée.

UC-1.2

OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans les zones UC du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- 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. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques ;

- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en

DESTINATIONS / sous-destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	■
Exploitation forestière	■
HABITATION	
Logement	■
Hébergement	■
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	■
Restauration	■
Commerce de gros	■
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■
Hôtels	■
Autres hébergements touristiques	■
Cinéma	■
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	■
Entrepôt	■
Bureau	■
Centre de congrès et d'exposition	■
Cuisine dédiée à la vente en ligne	■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■
Salle d'art et de spectacles	■
Équipements sportifs	■
Lieux de culte	■
Autres équipements recevant du public	■

■ autorisé ■ autorisé sous condition ■ interdit

- dehors de ceux autorisés à l'article UC-2 ;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

ARTICLE UC-2**DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

UC-2.1**CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION (CF TABLEAU)****Nota :**

Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UC.2).

- 2.1.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité du voisinage,
 - et qu'elles ne présentent pas des risques ou des nuisances particulières incompatibles avec le caractère de la zone soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique (notamment les bruits, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement, les émanations nocives, malodorantes ou polluantes),
 - et que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 300 m²
 - et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 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 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.

- 2.1.3. 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 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 ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

- 2.1.4. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme et dont la destination et l'affectation sont incompatibles avec le règlement de la zone UC sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles UC-4 à UC-9. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Cela concerne principalement les entrepôts.

- 2.1.5. Les constructions et installations à destination d'habitat qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier identifiés au Plan des Informations et Obligations Diverses (PIOD) sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.
- 2.1.6. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains.

ARTICLE UC-3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

UC-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 m² de surface de plancher.

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

3.1.2. Les préconisations de l'article **UC-3.1.1** ne s'appliquent pas dans les cas de réhabilitation de construction existante sauf création de logement(s) supplémentaire(s).

UC-3.2

MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBaine

3.2.1. Non réglementée.

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBaine, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UC-4

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UC-4.1

EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

4.1.1. L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 60% de la superficie du terrain. (cf. schéma n°1)

UC-4.2

HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

UC-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

4.2.1.1. La hauteur maximale (HT) de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 9,00 mètres par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.

4.2.1.2. La hauteur maximale (HT) des constructions annexes

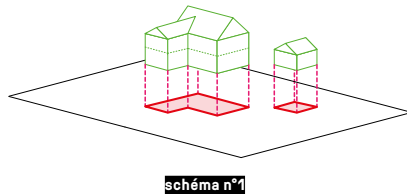


schéma n°1

Rappel des définitions :

- ➔ La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- ➔ En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
 - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
 - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente (cf. schéma n°2).

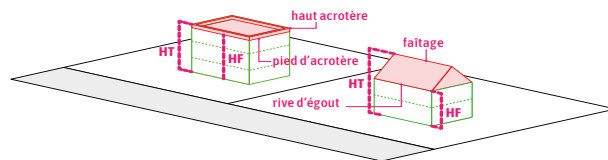


schéma n°2

est limitée à 5,00 mètres par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.

UC-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.2.1. 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.

4.2.2.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;
- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 0,30 m.

4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux réseaux publics de transport et de distribution d'énergie (y compris dans la bande de plafonnement des hauteurs telle qu'identifiée au règlement graphique).

4.2.2.4. Une majoration de la hauteur totale est autorisée dans les cas suivants uniquement :

- L'implantation de stationnement des cycles en rez-de-chaussée d'immeuble ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +0,50 mètre

maximum par rapport à la règle générale ;

- Pour les constructions répondant aux conditions fixées par le décret du 8 mars 2023 qui permettent une dérogation de la hauteur conformément aux articles R.152-5-2 et R.431-31-3 du code de l'urbanisme. Ainsi, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, d'exemplarité environnementale ou les constructions à énergie positive, sont autorisées à un dépassement de 0,25 m par niveau, dans la limite de 2,50 mètres en tout point de la hauteur de la construction autorisée par la règle générale. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

UC-4.3

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UC-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article UC-4.3 s'appliquent aux constructions et installations implantées le long

des voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substituent existantes à la date d'approbation du PLU.

Par exception de l'article **UC-4.3.1.1**, les éléments suivants sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

UC-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UC

4.3.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- **soit à l'alignement** des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue,
- **soit en recul**. 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 (cf. **schéma n°4**).

4.3.2.2. En cas d'implantation en recul des constructions ou installations nouvelles dans les conditions définies à l'article **UC-4.3.2.1**, 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.

4.3.2.3. Les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur) ou à l'utilisation des énergies renouvelables) sont autorisés à partir de 3,00 mètres au-dessus du sol mesuré à l'alignement et sur une profondeur de 0,30 mètre maximum par rapport au nu de la façade. Par ailleurs, ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

UC-4.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.3.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies à l'article **UC-4.3.2** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

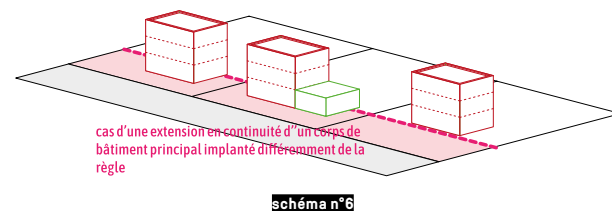
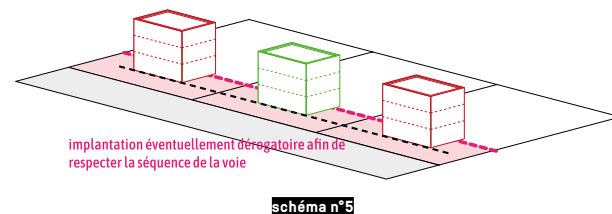
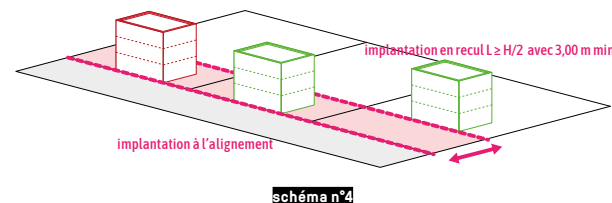
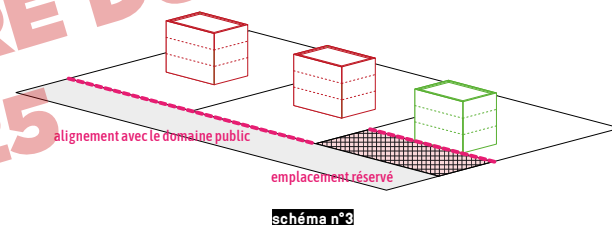
- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (cf. **schéma n°5**) ;
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité 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 (cf. **schéma n°6**) ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou

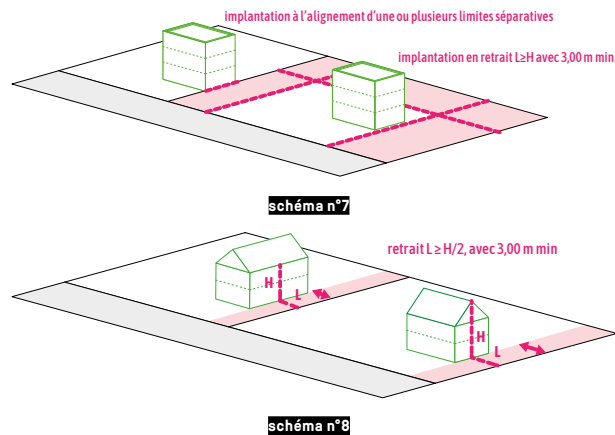
Définition :

- ➔ Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment (cf. **schéma n°3**).

modalités de calcul pour l'article UC-4.3. :

- ➔ Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.





UC-4.4

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UC-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées (cf. schéma n°7 et n°8) :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait des limites. 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.

Les façades implantées le long des limites séparatives latérales ne doivent pas comporter de baies générant des vues sur fonds voisins.

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.

UC-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article UC-4.4.1 et pour des motifs d'ordonnancement architectural et d'harmonie dûment justifiés, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

4.4.2.2. Nonobstant les articles UC-4.4.1.2 et UC-4.4.1.3, les constructions et installations nouvelles peuvent s'adosser à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin, aux conditions cumulatives suivantes :

- s'harmoniser avec celui-ci en matière de forme, de hauteur et de volume ;
- ne pas obturer une baie existante sur fond voisin.

4.4.2.3. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

4.4.2.5. Les dispositions de l'article UC-4.4.1 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

UC-4.5

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

4.5.1. Non réglementée.

ARTICLE UC-5

QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UC-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 ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

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. D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.

5.1.7. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.8. Les dispositions de l'article **UC-5** 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.

UC-5.2

VOLUMES

5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnancement de fait du bâti avoisinant.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

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

UC-5.3

TRAITEMENT DES FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades

ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir ou encore le blanc pur, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.

5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

5.3.4. 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 en matière d'intégration.

5.3.5. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, ossature bois, ...) doivent l'être soit d'enduits lisses ou grattés, soit de briques, pierres apparentes ou meulières.

5.3.6. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.

5.3.7. Les prescriptions de l'article **UC-5.3** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade.

UC-5.4

TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.2. Les toitures à une pente ne sont admises que pour les petits volumes de moins de 30,00 m² d'emprise au sol et à la condition qu'il soient adossés à un mur mitoyen ou à une autre construction.

5.4.3. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci doivent être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :

- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
- et/ou agriculture urbaine ;
- et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

5.4.4. Dans le cas de toiture à pente, les matériaux employés doivent être composés :

- d'ardoise,
- de zinc,
- de tuiles plates de tonalité rouge-brun
- de type bac acier dans le cadre de projet d'architecture contemporaine
- ou alors de matériaux similaires d'aspect et de pose.

L'emploi de couleurs et de matériaux réfléchissants est interdit.

5.4.5. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier

goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

5.4.6. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.

5.4.7. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, 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). Les châssis de toit doivent être de forme rectangulaire et encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

5.4.8. 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.

5.4.9. Les prescriptions de l'article **UC-5.4** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en toiture.

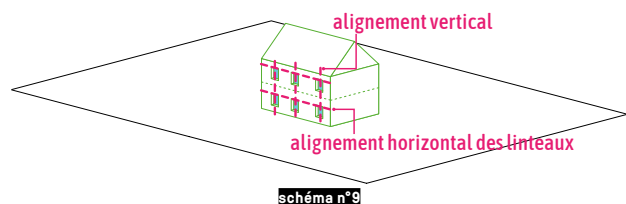
5.4.10. Les toitures composées de verres ou de matériaux translucides ne sont autorisées que pour les petits volumes tels que les vérandas et les auvents.

UC-5.5

OUVERTURES DES 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 sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment

justifié (cf. schéma n°9).



- 5.5.2. Les baies doivent être de proportion verticale, plus hautes que large (hauteur comprise entre 1,5 et 2,5 fois la largeur) à l'exception des constructions à destination d'activités économiques et des équipements d'intérêt collectif. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limités en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade.
- 5.5.3. De façon générale, les baies doivent être percées en prenant en compte les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.
- 5.5.4. Les menuiseries extérieures doivent privilégier l'aspect bois, peint ou brut.
- 5.5.5. Les volets doivent être en harmonie avec le style architectural de la construction (forme, couleurs, matériaux).
- 5.5.6. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrée à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.
- 5.5.7. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limités en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures

de la façade.

UC-5.6 **CLÔTURES**

UC-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.
- 5.6.1.3. 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.
- 5.6.1.4. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir du niveau du sol au-dessus duquel la clôture est visible.
- 5.6.1.5. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet et dûment justifiés ne sont pas assujettis aux prescriptions des articles **UC-5.6.2** et **UC-5.6.3**.
- 5.6.1.6. Sont interdits les clôtures suivantes :
- de type panneaux aluminium préfabriqués pleins et les treillages ;
 - de type plaque de béton ;
 - les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques

ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.

- 5.6.1.7. Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit ne pourra rester apparent, tel que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings. Les maçonneries employés doivent faire l'objet d'une applique d'enduit.
- 5.6.1.8. Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets.
- 5.6.1.9. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

UC-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

- 5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,80 mètre maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques.
- Toutefois, une hauteur différente peut être imposée 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.
- 5.6.2.2. Les clôtures doivent être réalisées sous la forme :
- soit d'un mur en pierre (comme par exemple : meulière, grès, ...) en privilégiant les joints beurrés ;
 - soit d'un mur en maçonnerie de forme et d'aspects traditionnels ;
 - soit d'un mur-bahut, en pierre ou en maçonnerie, surmonté d'un barreaudage simple ou d'un grillage.
- Dans le cas d'une clôture en mur-bahut, celle-ci doit

être doublée d'une haie végétalisée.

- soit d'une clôture grillagée surmontant un mur-bahut, doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.

5.6.2.3. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.

5.6.2.4. 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, sans saillie sur l'espace public. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

UC-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES SUR LES LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.

5.6.3.2. Les clôtures doivent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.

UC-5.6.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES À PRÉSERVER ET IDENTIFIÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

5.6.4.1. Les clôtures protégées sont inscrites au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Sur les linéaires de clôtures mentionnées au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation doit contribuer à mettre en valeur ces clôtures protégées. La modification de l'état de ces clôtures est admise dans la mesure où elle conserve la superficie des clôtures et maintient leurs unités et leurs caractères.

Les percements des murs ne sont autorisés qu'à

condition qu'ils soient nécessaires à l'accès aux constructions et qu'aucune autre solution n'est réalisable. Dans la mesure du possible, les accès doivent être mutualisés. La largeur des percements est limitée à 3,50 mètres. En ce cas, le pétitionnaire doit veiller à restituer à l'état d'origine du mur, notamment entre les jonctions avec les piliers et pilastres.

UC-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 (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche 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, les cheminées, etc., 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.

UC-5.8 ANNEXES

5.8.1. Les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).

5.8.2. Les annexes sont autorisées dans la limite de trois par unité foncière.

5.8.3. Les annexes peuvent être autorisées sur les limites séparatives, à la condition que leur hauteur maximale (HT) n'excède pas 3,50 mètres.

5.8.4. Les annexes non contiguës à la construction principale, à l'exception des seuls garages autorisés, doivent être édifiés avec un retrait de 2,00 mètres minimum du bâtiment d'habitation principale.

5.8.5. Les annexes sont autorisées, à condition qu'ils n'excèdent pas 30 m² d'emprise au sol au total. Cette prescription ne s'applique pas aux garages.

5.8.6. Pour les seuls garages, ceux-ci doivent être limités à 60 m² d'emprise au sol maximum et de plain-pied au total.

Exemple d'application : il résulte de l'article UC-5.9 que seuls 2 cas de figure sont possibles considérant que les annexes sont limitées à trois par unité foncière :

- 30 m² maximum pour trois annexes sans garage ;
- 30 m² maximum + 60 m² maximum pour une ou deux annexes et un garage ;

5.8.7. Les vérandas et verrières ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf si celles-ci viennent s'harmoniser avec le bâti existant et renforcer la qualité architecturale de la construction :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes ;
- soit en s'accordant aux constructions, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et les matériaux voisins.

UC-5.9

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE BÂTIS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan de zonage repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification (cf. annexe L.151-19 du code de l'urbanisme de la pièce n°4). Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- 5.9.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 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. L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- 5.9.4. Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

- 5.9.5. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- 5.9.6. Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...).
- 5.9.7. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- 5.9.8. 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.
- 5.9.9. 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, etc.) ;
 - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).
- 5.9.10. Les projets situés à proximité immédiate de bâtiments protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

ARTICLE UC-6

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

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UC-6.1

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

UC-6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions :

- ➔ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

- 6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :
 - l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
 - l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
 - l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
 - une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Rappel des définitions :

➔ Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

➔ Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3,00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

➔ Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre perméable aura une valeur de 1.

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces favorables à la nature en ville qui se trouvent sur l'unité foncière.

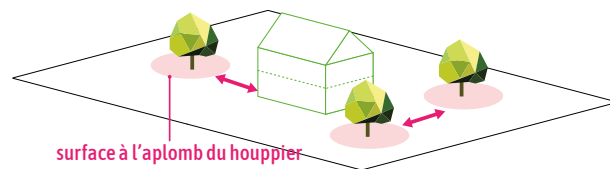


schéma n°10

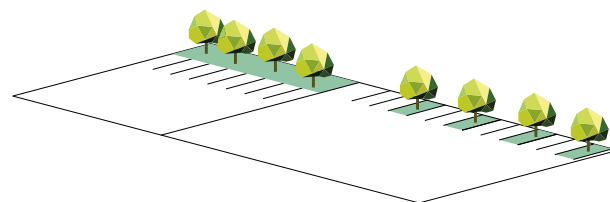


schéma n°11

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

6.1.1.2. Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins,...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la partie **UC-6.1.4** ci-après, est appropriée à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

6.1.1.3. Le traitement des espaces libres prend également en compte :

- la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;

- la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue article **UC-6.3**. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...) ;

- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;

- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt identifiés au plan

de zonage dans l'aménagement des espaces végétalisés.

6.1.1.4. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel qu'arbre de hautes tiges ou essence remarquable) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Ainsi tout arbre présentant un intérêt paysager notable 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.

UC-6.1.2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES DE PLEINE TERRE

6.1.2.1. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable. Ces espaces sont aménagés d'un seul tenant sur au minimum la moitié de la surface exigée par le règlement.

Ces espaces de pleine terre doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre pour 100 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°10).

6.1.2.2. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant trois strates végétales et une majorité d'espèces indigènes, dès lors que leur superficie le permet :

- la strate herbacée (des fleurs, des fougères et des hautes herbes),
- la strate arbustive (des arbrisseaux ou des arbustes)
- et la strate arborescente (des arbres adultes).

Le porteur de projet doit proposer un projet faisant

l'objet d'un aménagement paysager soigné proposant au minimum deux strates. Les espèces invasives sont interdites. L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présente règlement.

UC-6.1.3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES À CERTAINS ESPACES LIBRES OU VÉGÉTALISÉS

LES ESPACES RELATIFS AUX MARGES DE REcul

6.1.3.1 L'espace constitué par le recul de la construction par rapport à l'alignement est constitué d'espaces végétalisés, exception faite des accès et des installations d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la construction, de façon à concourir au paysage de la rue.

LES ESPACES SUR DALLE

6.1.3.2. Les espaces sur dalle, non affectés à un usage privatif, sont majoritairement végétalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, non compris le complexe drainant et isolant.

LES ESPACES RELATIFS AUX AIRES DE STATIONNEMENT

6.1.3.3. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de quatre places et plus doivent être plantées d'au moins 1 unité de plantation par tranche de 4 places de stationnement (cf. schéma n°11). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

- elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
- un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

6.1.3.4. Les aires de plus de 1000 m² doivent être divisées par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.

UC-6.1.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS

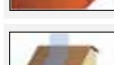
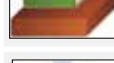
Type de surfaces	Coefficient de pondération de 0 à 1
	Surfaces Imperméables COEFFICIENT = 0,0 1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier,...).
	Surfaces semi-perméables COEFFICIENT = 0,3 2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).
	Surfaces semi-ouvertes COEFFICIENT = 0,5 3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse, evergreen, ...).
	Espaces verts sur dalle I COEFFICIENT = 0,5 4. Espaces vert sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.
	Espaces verts sur dalle II COEFFICIENT = 0,7 5. Espaces vert sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.
	Espaces verts en pleine terre COEFFICIENT = 1,0 6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.
	Toiture classique COEFFICIENT = 0,2 7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées.
	Mur végétalisé COEFFICIENT = 0,5 8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 mètres
	Toiture végétalisée COEFFICIENT = 0,7 9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive

tableau des coefficients de pondération

Exemple d'application : une parcelle qui comprend une façade végétalisée de 100 m², un espace de

pleine terre de 100 m² bénéficiera de la surface éco-aménageable suivante : $(100 \times 0,5) + (100 \times 1) = 150 \text{ m}^2$

6.1.4.1. En zone **UC**, le coefficient de biotope de surface ou surface éco-aménageable ne peut être inférieur à 0,4.

Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :

- soit avec 40% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
- soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées, selon la méthode du coefficient de biotope de surface (précisée dans le tableau ci-après) mais dont la moitié de pleine terre minimum. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

UC-6.2

ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-13 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.2.1. Les arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus.

6.2.2.2. Nonobstant les prescriptions de l'article **UC-6.2.2.1**, les arbres identifiés peuvent être supprimés pour motif directement et strictement lié :

- à la sécurité publique ;
- ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen dûment justifié ; à la condition que le spécimen abattu soit remplacé par un arbre d'essence équivalente (port, taille à maturité,...) au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement de l'arbre replanté peut être revu en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes dûment justifiées.

6.2.2.3. Les dispositions des articles **UC-6.2.2.1** à **UC-6.2.2.2**, ne s'appliquent dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou

d'intérêt collectif.

6.2.2.4. En cas de contraintes liées au projet, à la condition d'être dûment justifiées, la commune peut autoriser la suppression d'un arbre identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, à la condition que l'arbre supprimé soit remplacé par deux arbres d'essence équivalente à terme.

UC-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 ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

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. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, 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 conforme aux règles et législations en vigueur.

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.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

ARTICLE UC-7

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

UC-7.1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

UC-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. 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 ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un

stationnement excessif sur la voie publique.

Nota : lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

7.1.1.4. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

UC-7.1.2. PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VISITEURS

7.1.2.1. Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, il est demandé de prévoir des espaces communs, facilement accessibles depuis l'espace public, afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires et adaptés à la taille de l'opération.

Nota : les places de stationnement visiteurs ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par prêt aidé par l'État.

UC-7.1.3. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

7.1.3.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées

suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles de stationnement définies ci-après.

UC-7.1.4. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.4.1. 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.

UC-7.1.5. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.5.1. Les normes fixées au paragraphe **UC-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- 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 ;
- 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 **UC-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;

- pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

UC-7.1.6. POSSIBILITÉS DE RÉDUCTION DES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

7.1.6.1. Conformément à l'article L151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

UC-7.2 NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

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 détaillées dans les tableaux ci-après.

UC-7.2.1. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION HABITAT

HABITATION	
Logement	Il est exigé : 1 place minimum pour les logements de 0 à 60 m² de surface plancher ; 2 places minimum pour les logements supérieurs à 60 m² de surface plancher.

Logement locatif financé par un prêt de l'État	Il est exigé : 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
Hébergement	Il est exigé : 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.
places visiteurs	Pour les constructions et programmes de deux logements et plus, il est exigé : 0,15 place de stationnement par lot ou par logement.

Exemple d'application :

Un projet de 5 logements totalisant 380 m² de surface de plancher répartis comme suit : (1x45)+(1x65)+(1x70)+(1x80)+(1x120) = 380 m². Ces 5 logements nécessiteront 1 + 2 + 2 + 2 + 3 = 10 places et 2 places visiteurs (base 0,3 x 5), soit un total de 12 places.

UC-7.2.2. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES

COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	Il est exigé : 1 place pour 60 m² de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
Autre hébergement touristique	Il est exigé : 1 place stationnement minimum pour 1 chambre ou équivalent.

UC-7.2.4. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU SERVICE PUBLIC ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

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. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

UC-7.3

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

- Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharges des batteries des vélos électriques.
- Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur (cf **annexe B** dans le présent règlement).

UC-7.4

DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UC-7.4.1 CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLEVATIONS

- 7.4.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour les logements existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à la condition qu'aucun nouveau logement ne soit créé,
- 7.4.1.2. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 60,00 m² de surface de plancher dans le cadre d'un nouveau logement, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction, soit 1 place par tranche de 60,00 m² de surface de plancher.
- 7.4.1.3. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

UC-7.4.2 CAS POUR LES DIVISIONS

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

UC-7.4.3 CAS DES SUPPRESSIONS DE PLACES DE PARKING EXISTANTES

- 7.4.3.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme (changement de destination, permis de construire, permis de démolir, etc.), le pétitionnaire doit obligatoirement restituer, sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles induite par le projet, le cas échéant.

SECTION III

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UC-8

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UC-8.1

CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

- 8.1.1. 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.
- 8.1.2. 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. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 mètres.

- 8.1.3. 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.

- 8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

- 8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

UC-8.2

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

- 8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.
- 8.2.2. 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.
- 8.2.3. 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. Dès lors que les voies en impasse nouvelle desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement ayant un diamètre de 20,00 mètres de bordure à bordure.
- La longueur cumulée des voies en impasse créée ne peut excéder 40,00 mètres.
- 8.2.4. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
 - de s'intégrer au maillage existant ;
 - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
 - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
 - une bonne adaptation à l'importance et à la

destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.2.5. Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans l'unité foncière du projet autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

8.2.6. 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 ;
- l'existence de réseaux.

8.2.7. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions réglementaires concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (Décret n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics et Arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2015-1770 et l'Arrêté du 24 décembre 2015 relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction).

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.

UC-9.1

OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN 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 et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

9.1.4. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

UC-9.2

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation 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.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. 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.

9.2.5. 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.

UC-9.3

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE 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.

UC-9.4

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

- 9.4.1. À l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement et des extensions de constructions existantes à destination d'habitation sans création de logement, les nouvelles constructions ou installations soumises à autorisation d'urbanisme doivent comporter des locaux de stockage des différentes catégories de déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets et d'encombrants qu'ils génèrent. Ces locaux doivent être conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte.

Les locaux doivent être correctement dimensionnés au regard du nombre de logements desservis.

- 9.4.2. Les systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée et intégrés dans le projet architectural ; leur accès à la rue doit être facile. De plus, une aire de présentation, directement accessible par les véhicules de collecte, doit être créée afin d'éviter que les bacs ne soient sur le domaine public les jours de collecte et gênent la circulation des piétons.

- 9.4.3. Dans le cadre de constructions de plus de 2 logements, les abris doivent être fermés et couverts, et faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère. Cet espace peut ne pas

être exclusivement dédié à cet usage.

- 9.4.4. Pour les constructions de 15 logements et plus, le pétitionnaire doit étudier la possibilité d'installer des bornes enterrées.

- 9.4.5. Dans le cas d'un projet avec point d'apport volontaire, les espaces de regroupement des conteneurs doivent être prévus de façon à être facilement accessibles pour les opérations de collecte (contraintes d'accès véhicules équipés de grue) et être bien intégrés à leur environnement pour minimiser leur impact visuel depuis l'espace public.

UC-9.5

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

UC-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES- RÉSEAUX DIVERS

- 9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent l'être également.

- 9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

- 9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux,...) est obligatoire.

- 9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

- 9.5.1.5. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UC-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

- 9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.

- 9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures.

- 9.5.2.3. Dans le cas d'une opération d'ensemble :

- tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticipent les réservations nécessaires et/ou suffisamment dimensionnées en prévision du déploiement des réseaux de communications électroniques.
- les projets d'ensemble doivent réserver un emplacement en entrée d'opération permettant d'accueillir des équipements d'intérêt collectif liés à l'aménagement numérique du territoire, pour permettre de raccorder des réseaux de communications électroniques, sans empiètement sur les voies et emprises publiques.
- les infrastructures d'accueil de communications électroniques, et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambre télécoms et de supports aériens seront suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications électroniques.

- 9.5.2.4. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des

locaux à usage professionnel.

9.5.2.5. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UC-9.6

DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.6.1. Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration.

- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.
- R.431-31-3 du code de l'urbanisme : Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L. 152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.171-3 du code de la construction et de l'habitation.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et

d'intégration la plus discrète possible.

9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.6.4. 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.

9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.

9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

9.6.9. A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles **UC-4.3** et **UC-4.4**, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et qu'ils ne dépassent pas sur les emprises publiques.

9.6.10. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **UC-4.2**, à

condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

9.6.11. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**



LA ZONE UD

DOCUMENT PRÉVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UD

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, le **secteur 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.

Rappel:

Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **UD** est concernée par :

- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition forte et moyenne);
- des **éléments bâtis remarquables** dits «petit patrimoine» qui font l'objet d'une protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17-d et R.421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R.421-28-e du Code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un «élément de patrimoine bâti remarquable à protéger».

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen identifiés par le PLU, une étude de sol est obligatoire.

La zone **UD** est également concernée par le classement des voies bruyantes : l'arrêté préfectoral du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Nozay est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux. Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **UD**.

Nota :

Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative.

Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

SECTION I

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

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 incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UD ci-après.

ARTICLE UD-1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

UD-1.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UD.2).

- 1.1.1. Dans les zones UD du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.
- 1.1.2. La démolition de tout ou partie des bâtiments et entités remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Néanmoins, seules la démolition

des parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère patrimonial et architectural des bâtiments répertoriés est autorisée.

UD-1.2

OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans les zones UD du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- 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 caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en

DESTINATIONS / sous-destinations		
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	UD	UDa
Exploitation agricole	■	■
Exploitation forestière	■	■
HABITATION		
Logement	■	■
Hébergement	■	■
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES		
Artisanat et commerce de détail	■	■
Restauration	■	■
Commerce de gros	■	■
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■	■
Hôtels	■	■
Autres hébergements touristiques	■	■
Cinéma	■	■
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	■	■
Entrepôt	■	■
Bureau	■	■
Centre de congrès et d'exposition	■	■
Cuisine dédiée à la vente en ligne	■	■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■	■
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■	■
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■	■
Salle d'art et de spectacles	■	■
Équipements sportifs	■	■
Lieux de culte	■	■
Autres équipements recevant du public	■	■

■ autorisé ■ autorisé sous condition ■ interdit

- dehors de ceux autorisés à l'article UD-2;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

ARTICLE UD-2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

UD-2.1

CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION (CF TABLEAU)

Nota :

Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UD.2).

- 2.1.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité du voisinage,
 - et qu'elles ne présentent pas des risques ou des nuisances particulières incompatibles avec le caractère de la zone soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique (notamment les bruits, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement, les émanations nocives, malodorantes ou polluantes),
 - et que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 300 m²
 - et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.1.2. Les entrepôts sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à une activité existante à la date d'approbation du PLU,
- et qu'elles ne présentent pas des risques ou des nuisances particulières incompatibles avec le caractère de la zone soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique (notamment les bruits, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement, les émanations nocives, malodorantes ou polluantes),
- et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.1.3. 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.

2.1.4. 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 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 ;

- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.5. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme et dont la destination et l'affectation sont incompatibles avec le règlement de la zone **UD** sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles **UD-4** à **UD-9**. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Cela concerne principalement les entrepôts.

2.1.6. Les constructions et installations à destination d'habitat qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier identifiés au Plan des Informations et Obligations Diverses (PIOD) sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2.1.7. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains.

ARTICLE UD-3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

UD-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 m² de surface de plancher.

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

3.1.2. Les préconisations de l'article **UD-3.1.1** ne s'appliquent pas dans les cas de réhabilitation de construction existante sauf création de logement(s) supplémentaire(s).

UD-3.2

MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. En application de l'article L151-16 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

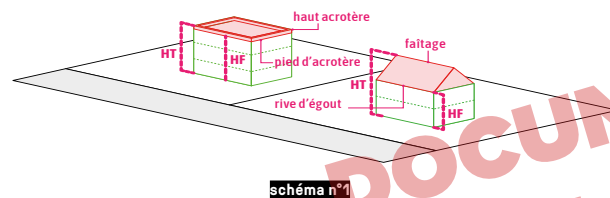
l'artisanat.

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.

Rappel des définitions :

- ➔ La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- ➔ En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
 - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
 - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente (cf. schéma n°1).



SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UD-4

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UD-4.1

EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. Non réglementée.

UD-4.2

HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

UD-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

- 4.2.1.1. La hauteur maximale (HT) de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 13,00 mètres par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.
- 4.2.1.2. La hauteur maximale (HT) des constructions annexes est limitée à 5,00 mètres par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.

UD-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.2.2.1. 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.

4.2.2.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;
- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 0,30 m.

4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux réseaux publics de transport et de distribution d'énergie (y compris dans la bande de plafonnement des hauteurs telle qu'identifiée au règlement graphique).

4.2.2.4. Une majoration de la hauteur totale est autorisée dans les cas suivants uniquement :

- L'implantation de locaux commerciaux et /ou de services en rez-de-chaussée ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +1,00 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- L'implantation de stationnement des cycles en rez-de-chaussée d'immeuble ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +0,50 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- Pour les constructions répondant aux conditions fixées par le décret du 8 mars 2023 qui permettent une dérogation de la hauteur conformément aux articles R.152-5-2 et R.431-31-3 du code de l'urbanisme. Ainsi, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, d'exemplarité

environnementale ou les constructions à énergie positive, sont autorisées à un dépassement de 0,25 m par niveau, dans la limite de 2,50 mètres en tout point de la hauteur de la construction autorisée par la règle générale. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

UD-4.3

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UD-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article UD-4.3 s'appliquent aux constructions et installations implantées le long des voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substituent existantes à la date d'approbation du PLU.

Par exception de l'article UD-4.3.1.1, les éléments suivants sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents,

débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;

- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

UD-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UD

4.3.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- **soit à l'alignement** des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue,
- **soit en recul**. 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 (cf schéma n°3).

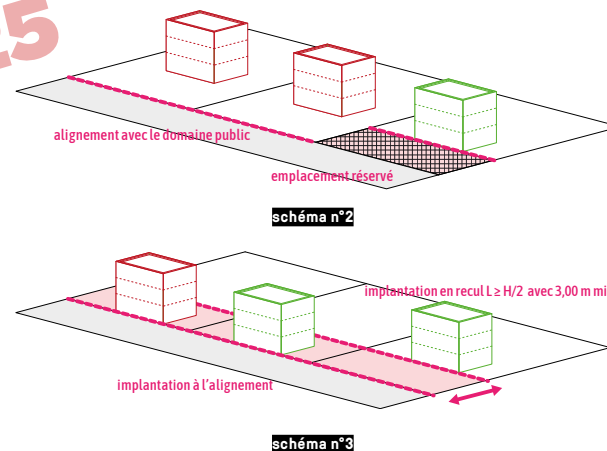
4.3.2.2. Les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur) ou à l'utilisation des énergies renouvelables) sont autorisés à partir de 3,00 mètres au-dessus du sol mesuré à l'alignement et sur une profondeur de 0,30 mètre maximum par rapport au nu de la façade. Par ailleurs, ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

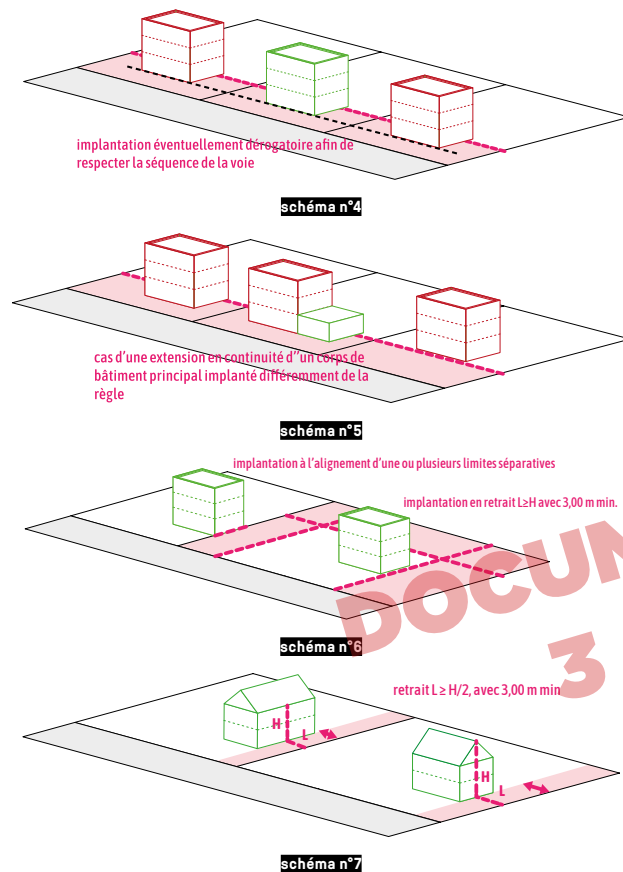
Définition :

- ➔ Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment (cf schéma n°2).

modalités de calcul pour l'article UD-4.3. :

- ➔ Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.





UD-4.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.3.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies à l'article UD-4.3.2 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (cf. schéma n°4) ;
- 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 (cf. schéma n°5) ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- 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, ...).

UD-4.4

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières

contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UD-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées (cf. schéma n°6 et n°7) :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait des limites. 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.

Les façades implantées le long des limites séparatives latérales ne doivent pas comporter de baies générant des vues sur fonds voisins.

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.

UD-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article UD-4.4.1 et pour des motifs d'ordonnancement architectural et d'harmonie dûment justifiés, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local

d'Urbanisme peut être imposée.

4.4.2.2. Nonobstant les articles **UD-4.4.1.2** et **UD-4.4.1.3**, les constructions et installations nouvelles peuvent s'adosser à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin, aux conditions cumulatives suivantes :

- s'harmoniser avec celui-ci en matière de forme, de hauteur et de volume ;
- ne pas obturer une baie existante sur fond voisin.

4.4.2.3. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

4.4.2.4. Les dispositions de l'article **UD-4.4.1** 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.

UD-4.5

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

4.5.1. Non réglementée.

ARTICLE UD-5

QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UD-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 ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

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. D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.

5.1.7. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.8. Les dispositions de l'article **UD-5** 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.

UD-5.2

VOLUMES

5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnancement de fait du bâti avoisinant.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

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

UD-5.3

TRAITEMENT DES FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades

ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir ou encore le blanc pur, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.

5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

5.3.4. 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 en matière d'intégration.

5.3.5. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, ossature bois, ...) doivent l'être soit d'enduits lisses ou grattés, soit de briques, pierres apparentes ou meulières.

5.3.6. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.

5.3.7. Les prescription de l'article **UD-5.3** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade.

UD-5.4

TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.2. Les toitures à une pente ne sont admises que pour les petits volumes de moins de 30,00 m² d'emprise au sol et à la condition qu'il soient adossés à un mur mitoyen ou à une autre construction.

5.4.3. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci doivent être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :

- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
- et/ou agriculture urbaine ;
- et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

5.4.4. Dans le cas de toiture à pente, les matériaux employés doivent être composés :

- d'ardoise,
- de zinc,
- de tuiles plates de tonalité rouge-brun
- de type bac acier dans le cadre de projet d'architecture contemporaine
- ou alors de matériaux similaires d'aspect et de pose.

L'emploi de couleurs et de matériaux réfléchissants est interdit.

5.4.5. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier

goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

5.4.6. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.

5.4.7. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, 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). Les châssis de toit doivent être de forme rectangulaire et encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

5.4.8. 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.

5.4.9. Les prescription de l'article **UD-5.4** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en toiture.

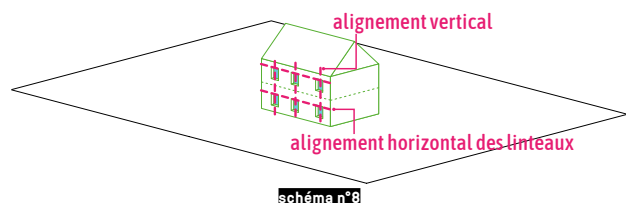
5.4.10. Les toitures composées de verres ou de matériaux translucides ne sont autorisées que pour les petits volumes tels que les vérandas et les auvents.

UD-5.5

OUVERTURES DES 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 sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment

justifié (cf. schéma n°8).



- 5.5.2. Les baies doivent être de proportion verticale, plus hautes que large (hauteur comprise entre 1,5 et 2,5 fois la largeur) à l'exception des constructions à destination d'activités économiques et des équipements d'intérêt collectif. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limités en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade.
- 5.5.3. De façon générale, les baies doivent être percées en prenant en compte les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.
- 5.5.4. Les menuiseries extérieures doivent privilégier l'aspect bois, peint ou brut.
- 5.5.5. Les volets doivent être en harmonie avec le style architectural de la construction (forme, couleurs, matériaux).
- 5.5.6. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrée à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.
- 5.5.7. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limités en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures

de la façade.

UD-5.6 **CLÔTURES**

UD-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.
- 5.6.1.3. 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.
- 5.6.1.4. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir du niveau du sol au-dessus duquel la clôture est visible.
- 5.6.1.5. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet et dûment justifiés ne sont pas assujettis aux prescriptions des articles **UD-5.6.2** et **UD-5.6.3**.
- 5.6.1.6. Sont interdits les clôtures suivantes :
- de type panneaux aluminium préfabriqués pleins et les treillages ;
 - de type plaque de béton ;
 - les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques

ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.

- 5.6.1.7. Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit ne pourra rester apparent, tel que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings. Les maçonneries employés doivent faire l'objet d'une applique d'enduit.
- 5.6.1.8. Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets.
- 5.6.1.9. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

UD-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

- 5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,80 mètre maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques.
- Toutefois, une hauteur différente peut être imposée 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.
- 5.6.2.2. Les clôtures doivent être réalisées sous la forme :
- soit d'un mur en pierre (comme par exemple : meulière, grès, ...) en privilégiant les joints beurrés ;
 - soit d'un mur en maçonnerie de forme et d'aspects traditionnels ;
 - soit d'un mur-bahut, en pierre ou en maçonnerie, surmonté d'un barreaudage simple ou d'un grillage.
- Dans le cas d'une clôture en mur-bahut, celle-ci doit

être doublée d'une haie végétalisée.

- soit d'une clôture grillagée surmontant un mur-bahut, doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.

5.6.2.3. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.

5.6.2.4. 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, sans saillie sur l'espace public. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

UD-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES SUR LES LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.

5.6.3.2. Les clôtures doivent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.

UD-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 (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche 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, les cheminées, etc., 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.

UD-5.8 ANNEXES

5.8.1. Les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).

5.8.2. Les annexes sont autorisées dans la limite de trois par unité foncière.

5.8.3. Les annexes peuvent être autorisées sur les limites séparatives, à la condition que leur hauteur maximale (HT) n'excède pas 3,50 mètres.

5.8.4. Les annexes non contiguës à la construction principale, à l'exception des seuls garages autorisés, doivent être édifiés avec un retrait de 2,00 mètres minimum du bâtiment d'habitation principale.

5.8.5. Les annexes sont autorisées, à condition qu'ils n'excèdent pas 30 m² d'emprise au sol au total. Cette prescription ne s'applique pas aux garages.

5.8.6. Pour les seuls garages, ceux-ci doivent être limités à 60 m² d'emprise au sol maximum et de plain-pied au total.

Exemple d'application : il résulte de l'article UD-5.9 que seuls 2 cas de figure sont possibles considérant que les annexes sont limitées à trois par unité foncière :

- 30 m² maximum pour trois annexes sans garage ;
- 30 m² maximum + 60 m² maximum pour une ou deux annexes et un garage ;

5.8.7. Les vérandas et verrières ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf si celles-ci viennent s'harmoniser avec le bâti existant et renforcer la qualité architecturale de la construction :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes ;
- soit en s'accordant aux constructions, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et les matériaux voisins.

UD-5.9

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE BÂTIS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan de zonage repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification (cf. annexe L.151-19 du code de l'urbanisme de la pièce n°4). Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

5.9.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 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. L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.

5.9.4. Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

5.9.5. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

5.9.6. Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...).

5.9.7. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

5.9.8. 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.

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

5.9.10. Les projets situés à proximité immédiate de bâtiments protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

ARTICLE UD-6

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

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UD-6.1

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

UD-6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions :

- ➔ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville;
- une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Rappel des définitions :

➔ Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

➔ Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3,00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

➔ Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre perméable aura une valeur de 1.

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces favorables à la nature en ville qui se trouvent sur l'unité foncière.

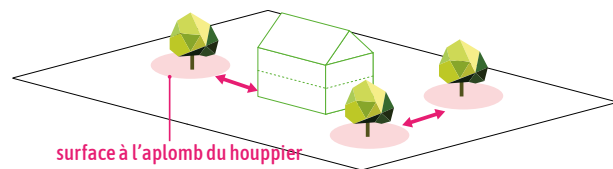


schéma n°9

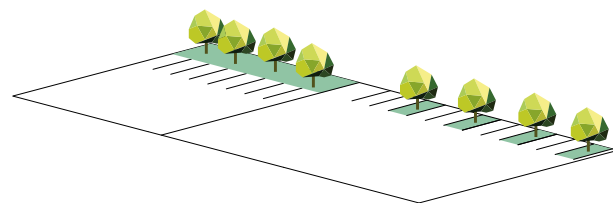


schéma n°10

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

6.1.1.2. Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins,...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la partie **UD-6.1.4** ci-après, est appropriée à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

6.1.1.3. Le traitement des espaces libres prend également en compte :

- la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;

- la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue article **UD-6.3**. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...) ;

- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;

- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt identifiés au plan

de zonage dans l'aménagement des espaces végétalisés.

6.1.1.4. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel qu'arbre de hautes tiges ou essence remarquable) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Ainsi tout arbre présentant un intérêt paysager notable 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.

UD-6.1.2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES DE PLEINE TERRE

6.1.2.1. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable. Ces espaces sont aménagés d'un seul tenant sur au minimum la moitié de la surface exigée par le règlement.

Ces espaces de pleine terre doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre pour 100 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°9).

6.1.2.2. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant trois strates végétales et une majorité d'espèces indigènes, dès lors que leur superficie le permet :

- la strate herbacée (des fleurs, des fougères et des hautes herbes),
- la strate arbustive (des arbrisseaux ou des arbustes)
- et la strate arborescente (des arbres adultes).

Le porteur de projet doit proposer un projet faisant

l'objet d'un aménagement paysager soigné proposant au minimum deux strates. Les espèces invasives sont interdites. L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présente règlement.

UD-6.1.3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES À CERTAINS ESPACES LIBRES OU VÉGÉTALISÉS

LES ESPACES RELATIFS AUX MARGES DE REcul

6.1.3.1 L'espace constitué par le recul de la construction par rapport à l'alignement est constitué d'espaces végétalisés, exception faite des accès et des installations d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la construction, de façon à concourir au paysage de la rue.

LES ESPACES SUR DALLE

6.1.3.2. Les espaces sur dalle, non affectés à un usage privatif, sont majoritairement végétalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, non compris le complexe drainant et isolant.

LES ESPACES RELATIFS AUX AIRES DE STATIONNEMENT

6.1.3.3. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de quatre places et plus doivent être plantées d'au moins 1 unité de plantation par tranche de 4 places de stationnement (cf. schéma n°10). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

- elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
- un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

6.1.3.4. Les aires de plus de 1000 m² doivent être divisées par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.

UD-6.1.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS

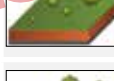
Type de surfaces	Coefficient de pondération de 0 à 1
	Surfaces Imperméables COEFFICIENT = 0,0 1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier,...).
	Surfaces semi-perméables COEFFICIENT = 0,3 2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).
	Surfaces semi-ouvertes COEFFICIENT = 0,5 3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse, evergreen, ...).
	Espaces verts sur dalle I COEFFICIENT = 0,5 4. Espaces vert sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.
	Espaces verts sur dalle II COEFFICIENT = 0,7 5. Espaces vert sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.
	Espaces verts en pleine terre COEFFICIENT = 1,0 6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.
	Toiture classique COEFFICIENT = 0,2 7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées.
	Mur végétalisé COEFFICIENT = 0,5 8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 mètres
	Toiture végétalisée COEFFICIENT = 0,7 9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive

tableau des coefficients de pondération

Exemple d'application : une parcelle qui comprend une façade végétalisée de 100 m², un espace de

pleine terre de 100 m² bénéficiera de la surface éco-aménageable suivante : $(100 \times 0,5) + (100 \times 1) = 150 \text{ m}^2$

6.1.4.1. En zone **UD**, le coefficient de biotope de surface ou surface éco-aménageable ne peut être inférieur à 0,5.

Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :

- soit avec 50% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
- soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées, selon la méthode du coefficient de biotope de surface (précisée dans le tableau ci-après) mais dont la moitié de pleine terre minimum. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

UD-6.2

ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-13 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.2.1. Les arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus.

6.2.2.2. Nonobstant les prescriptions de l'article **UD-6.2.2.1**, les arbres identifiés peuvent être supprimés pour motif directement et strictement lié :

- à la sécurité publique ;
- ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen dûment justifié ; à la condition que le spécimen abattu soit remplacé par un arbre d'essence équivalente (port, taille à maturité,...) au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement de l'arbre replanté peut être revu en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes dûment justifiées.

6.2.2.3. Les dispositions des articles **UD-6.2.2.1** à **UD-6.2.2.2**, ne s'appliquent dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou

d'intérêt collectif.

6.2.2.4. En cas de contraintes liées au projet, à la condition d'être dûment justifiées, la commune peut autoriser la suppression d'un arbre identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, à la condition que l'arbre supprimé soit remplacé par deux arbres d'essence équivalente à terme.

UD-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 ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

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. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, 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 conforme aux règles et législations en vigueur.

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.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

ARTICLE UD-7

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

UD-7.1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

UD-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. 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 ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un

stationnement excessif sur la voie publique.

Nota : lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

7.1.1.4. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

UD-7.1.2. PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VISITEURS

7.1.2.1. Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, il est demandé de prévoir des espaces communs, facilement accessibles depuis l'espace public, afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires et adaptés à la taille de l'opération.

Nota : les places de stationnement visiteurs ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par prêt aidé par l'État.

UD-7.1.3. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

7.1.3.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées

suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles de stationnement définies ci-après.

UD-7.1.4. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.4.1. 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.

UD-7.1.5. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.5.1. Les normes fixées au paragraphe **UD-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- 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 ;
- 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 UD-7.2 doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;

- pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

UD-7.1.6. POSSIBILITÉS DE RÉDUCTION DES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

7.1.6.1. Conformément à l'article L151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

UD-7.2 NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

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 détaillées dans les tableaux ci-après.

UD-7.2.1. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION HABITAT

HABITATION	
Logement	Il est exigé : 1 place minimum pour les logements de 0 à 60 m² de surface plancher ; 2 places minimum pour les logements supérieurs à 60 m² de surface plancher.

Logement locatif financé par un prêt de l'État	Il est exigé : 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
Hébergement	Il est exigé : 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.
places visiteurs	Pour les constructions et programmes de deux logements et plus, il est exigé : 0,15 place de stationnement par lot ou par logement.

Exemple d'application :

Un projet de 5 logements totalisant 380 m² de surface de plancher répartis comme suit : (1x45)+(1x65)+(1x70)+(1x80)+(1x120) = 380 m². Ces 5 logements nécessiteront 1 + 2 + 2 + 2 + 3 = 10 places et 2 places visiteurs (base 0,3 x 5), soit un total de 12 places.

UD-7.2.2. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES

COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	Il est exigé : 1 place pour 60 m² de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

UD-7.2.4. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU SERVICE PUBLIC ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

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. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

UD-7.3 NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

- 7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- 7.3.2. Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharges des batteries des vélos électriques.
- 7.3.3. Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur (cf annexe B dans le présent règlement).

UD-7.4

DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UD-7.4.1 CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLEVATIONS

- 7.4.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour les logements existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à la condition qu'aucun nouveau logement ne soit créé.
- 7.4.1.2. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 60,00 m² de surface de plancher dans le cadre d'un nouveau logement, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction, soit 1 place par tranche de 60,00 m² de surface de plancher.
- 7.4.1.3. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

UD-7.4.2 CAS POUR LES DIVISIONS

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

UD-7.4.3 CAS DES SUPPRESSIONS DE PLACES DE PARKING EXISTANTES

- 7.4.3.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme (changement de destination, permis de construire, permis de démolir, etc.), le pétitionnaire doit obligatoirement restituer, sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles induite par le projet, le cas échéant.

SECTION III

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UD-8

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UD-8.1

CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

- 8.1.1. 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.
- 8.1.2. 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. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 mètres.

- 8.1.3. 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.

- 8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

- 8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

UD-8.2

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

- 8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.
- 8.2.2. 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.
- 8.2.3. 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. Dès lors que les voies en impasse nouvelle desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement ayant un diamètre de 20,00 mètres de bordure à bordure.
- La longueur cumulée des voies en impasse créée ne peut excéder 40,00 mètres.
- 8.2.4. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
 - de s'intégrer au maillage existant ;
 - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
 - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
 - une bonne adaptation à l'importance et à la

destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.2.5. Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans l'unité foncière du projet autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

8.2.6. 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 ;
- l'existence de réseaux.

8.2.7. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions réglementaires concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (Décret n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics et Arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2015-1770 et l'Arrêté du 24 décembre 2015 relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction).

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.

UD-9.1

OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN 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 et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

9.1.4. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

UD-9.2

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation 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.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. 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.

9.2.5. 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.

UD-9.3

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE 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.

UD-9.4

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

- 9.4.1. À l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement et des extensions de constructions existantes à destination d'habitation sans création de logement, les nouvelles constructions ou installations soumises à autorisation d'urbanisme doivent comporter des locaux de stockage des différentes catégories de déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets et d'encombrants qu'ils génèrent. Ces locaux doivent être conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte.

Les locaux doivent être correctement dimensionnés au regard du nombre de logements desservis.

- 9.4.2. Les systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée et intégrés dans le projet architectural ; leur accès à la rue doit être facile. De plus, une aire de présentation, directement accessible par les véhicules de collecte, doit être créée afin d'éviter que les bacs ne soient sur le domaine public les jours de collecte et gênent la circulation des piétons.

- 9.4.3. Dans le cadre de constructions de plus de 2 logements, les abris doivent être fermés et couverts, et faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère. Cet espace peut ne pas

être exclusivement dédié à cet usage.

- 9.4.4. Pour les constructions de 15 logements et plus, le pétitionnaire doit étudier la possibilité d'installer des bornes enterrées.

- 9.4.5. Dans le cas d'un projet avec point d'apport volontaire, les espaces de regroupement des conteneurs doivent être prévus de façon à être facilement accessibles pour les opérations de collecte (contraintes d'accès véhicules équipés de grue) et être bien intégrés à leur environnement pour minimiser leur impact visuel depuis l'espace public.

UD-9.5

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

UD-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES- RÉSEAUX DIVERS

- 9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent l'être également.

- 9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

- 9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux,...) est obligatoire.

- 9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

- 9.5.1.5. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UD-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

- 9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.

- 9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures.

- 9.5.2.3. Dans le cas d'une opération d'ensemble :

- tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticipent les réservations nécessaires et/ou suffisamment dimensionnées en prévision du déploiement des réseaux de communications électroniques.
- les projets d'ensemble doivent réserver un emplacement en entrée d'opération permettant d'accueillir des équipements d'intérêt collectif liés à l'aménagement numérique du territoire, pour permettre de raccorder des réseaux de communications électroniques, sans empiètement sur les voies et emprises publiques.
- les infrastructures d'accueil de communications électroniques, et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambre télécoms et de supports aériens seront suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications électroniques.

- 9.5.2.4. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des

locaux à usage professionnel.

9.5.2.5. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UD-9.6

DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.6.1. Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration.

- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.
- R.431-31-3 du code de l'urbanisme : Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L. 152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.171-3 du code de la construction et de l'habitation.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et

d'intégration la plus discrète possible.

9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.6.4. 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.

9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.

9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

9.6.9. A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles UD-4.3 et UD-4.4, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et qu'ils ne dépassent pas sur les emprises publiques.

9.6.10. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article UD-4.2, à

condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

9.6.11. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**



LA ZONE UE

DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE 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..

Rappel:

Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **UE** est concernée par :

- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition forte et moyenne);
- des **espaces verts protégés** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme;

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen identifiés par le PLU, une étude de sol est obligatoire.

La zone **UE** est également concernée par le classement des voies bruyantes : l'arrêté préfectoral du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à

la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Nozay est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux. Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **UE**.

Nota:

Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

SECTION I

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

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 incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UE ci-après.

ARTICLE UE-1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

UE-1.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UE.2).

- 1.1.1. Dans les zones **UE** du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.
- 1.1.2. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés (qu'ils soient surfaciques, linéaires ou ponctuels) portés aux documents graphiques.

UD-1.2

OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans les zones **UE** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- 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 caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **UE-2** ;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

DESTINATIONS / sous-destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	■
Exploitation forestière	■
HABITATION	
Logement	■
Hébergement	■
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	■
Restauration	■
Commerce de gros	■
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■
Hôtels	■
Autres hébergements touristiques	■
Cinéma	■
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	■
Entrepôt	■
Bureau	■
Centre de congrès et d'exposition	■
Cuisine dédiée à la vente en ligne	■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■
Salle d'art et de spectacles	■
Équipements sportifs	■
Lieux de culte	■
Autres équipements recevant du public	■

■ autorisé ■ autorisé sous condition ■ interdit

ARTICLE UE-2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

UE-2.1

CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION (CF TABLEAU)

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UE.2).

- 2.1.1. 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.
- 2.1.2. 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 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 ;
 - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.
- 2.1.3. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme et dont la destination et l'affectation sont incompatibles avec le règlement de la zone UE sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles UE-4 à UE-9. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Cela concerne principalement les entrepôts.
- 2.1.4. Les constructions et installations à destination d'habitat qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier identifiés au Plan des Informations et Obligations Diverses (PIOD) sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.
- 2.1.5. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains.
- 2.1.6. Au sein de la bande de constructibilité secondaire, sont seules autorisées les annexes.

ARTICLE UE-3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

UE-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 m² de surface de plancher.

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

- 3.1.2. Les préconisations de l'article UE-3.1.1 ne s'appliquent pas dans les cas de réhabilitation de construction existante sauf création de logement(s) supplémentaire(s).

UE-3.2

MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. Non réglementée.

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE-4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE-4.1

EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

- 4.1.1. L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 30% de la superficie du terrain (cf schéma n°1).

UE-4.2

HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

UE-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

- 4.2.1.1. La hauteur maximale (HT) de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 9,00 mètres par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.

- 4.2.1.2. La hauteur maximale (HT) des constructions annexes

est limitée à 5,00 mètres par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.

UE-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.2.2.1. 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.

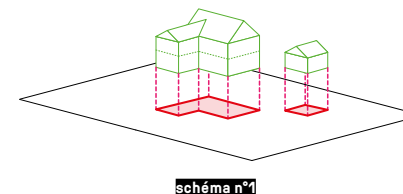
- 4.2.2.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée;
- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 0,30 m.

- 4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux réseaux publics de transport et de distribution d'énergie (y compris dans la bande de plafonnement des hauteurs telle qu'identifiée au règlement graphique).

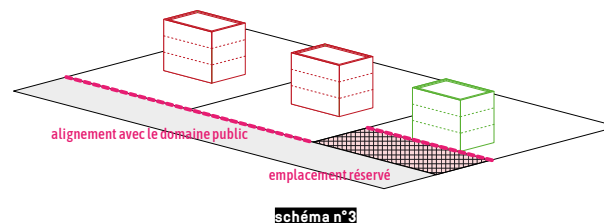
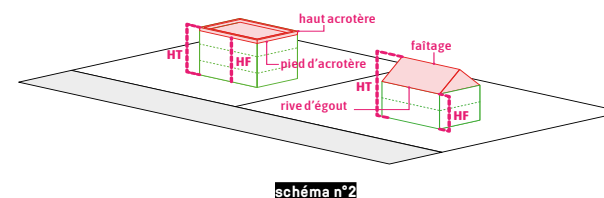
- 4.2.2.4. Une majoration de la hauteur totale est autorisée dans les cas suivants uniquement :

- Pour les constructions répondant aux conditions fixées par le décret du 8 mars 2023 qui permettent une dérogation de la hauteur conformément



Rappel des définitions :

- La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
 - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
 - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente (cf. schéma n°2).



Définition :

- ➔ Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment (cf schéma n°3).

modalités de calcul pour l'article UE-4.3. :

- ➔ Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

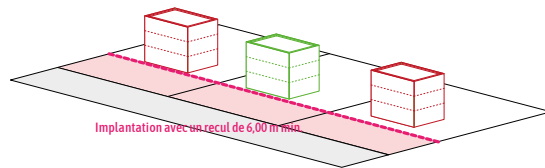


schéma n°4

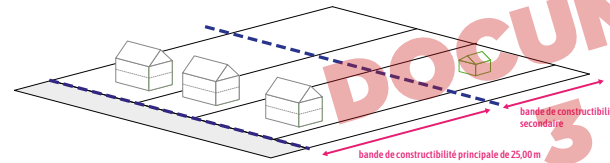


schéma n°5

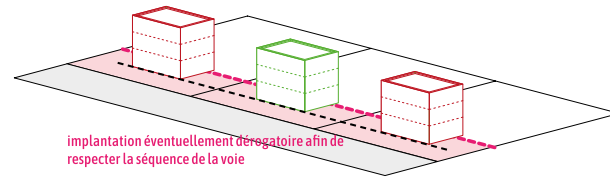


schéma n°6

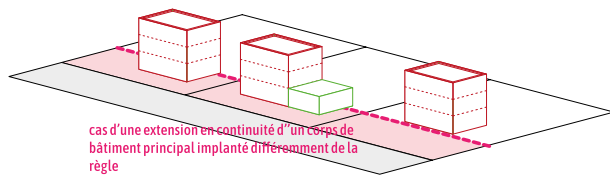


schéma n°7

UE-4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UE-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article UE-4.3 s'appliquent aux constructions et installations implantées le long des voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substitue existantes à la date d'approbation du PLU.

Par exception de l'article UE-4.3.1.1, les éléments suivant sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

UE-4.3.2.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU SEIN DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE DE 25,00 MÈTRES DE PROFONDEUR COMPTÉE PERPENDICULAIREMENT À PARTIR DES LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DES LIMITES QUI S'Y SUBSTITUENT AINSI QUE DES VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PRÉSENT PLU

4.3.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées **en recul** (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 6,00 mètres minimum (cf schéma n°4).

4.3.2.3. Les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur) ou à l'utilisation des énergies renouvelables) sont autorisés à partir de 3,00 mètres au-dessus du sol mesuré à l'alignement et sur une profondeur de 0,30 mètre maximum par rapport au nu de la façade. Par ailleurs, ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

UG-4.3.3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU-DELA DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE DE 25,00 MÈTRES (BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ SECONDAIRE)

4.3.3.1. Au sein de la bande de constructibilité secondaire, sont seules autorisées les annexes (cf. schéma n°5).

UE-4.3.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.4.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies à l'article **UE-4.3.2** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (cf. schéma n°6) ;
- 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 (cf. schéma n°7) ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- 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, ...).

UE-4.4

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UE-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées (cf. schéma n°8 et n°9) :

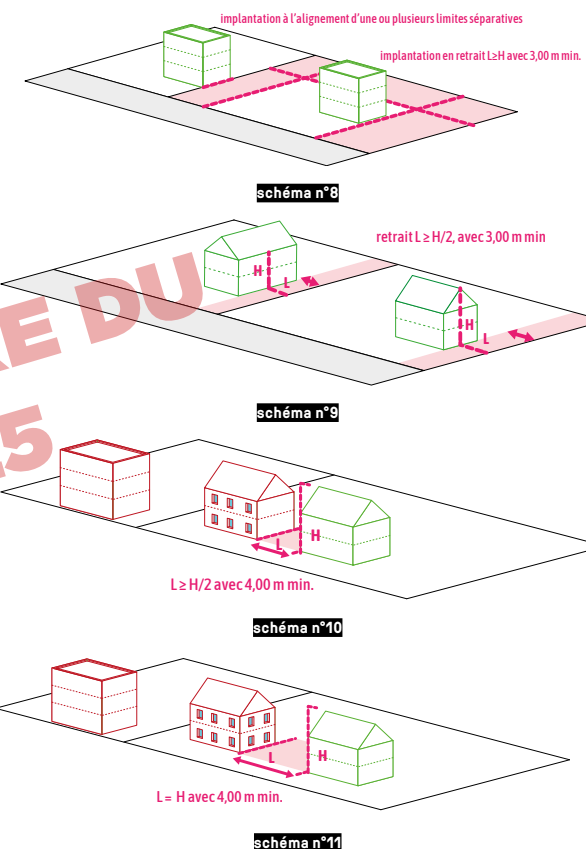
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait des limites. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le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

Les façades implantées le long des limites séparatives latérales ne doivent pas comporter de baies générant des vues sur fonds voisins.

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.

UE-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article **UE-4.4.1** et pour des



motifs d'ordonnement architectural et d'harmonie dûment justifiés, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

- 4.4.2.2. Nonobstant les articles **UE-4.4.1.2** et **UE-4.4.1.3**, les constructions et installations nouvelles peuvent s'adosser à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin, aux conditions cumulatives suivantes :
- s'harmoniser avec celui-ci en matière de forme, de hauteur et de volume ;
 - ne pas obturer une baie existante sur fond voisin.
- 4.4.2.3. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.5. Les dispositions de l'article **UE-4.4.1** 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.

UE-4.5

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AUSEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

- 4.5.1. La distance entre deux constructions non contiguës, à l'exception des annexes, sur un même terrain doit être égale :
- à une distance égale à la hauteur ($L = H$) de la construction la plus élevée avec un minimum de 4,00 mètres si l'une des façades comporte des baies (cf. schéma n°10) ;
 - à une distance égale à la moitié de la hauteur ($L \geq H/2$) de la construction la plus élevée avec un minimum 4,00 mètres dans les autres cas (cf. schéma n°11).
- 4.5.2. Il n'est pas fixé de distance minimale entre le bâtiment d'habitation principale et les bâtiments annexes.
- 4.5.3. Les dispositions de l'article **UE-4.5.1** ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagement nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE-5

QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UE-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 ;
 - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
 - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 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. D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.
- 5.1.7. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.
- 5.1.8. Les dispositions de l'article **UE-5** 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.

UE-5.2 **VOLUMES**

- 5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnement de fait du bâti avoisinant.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

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

UE-5.3 **TRAITEMENT DES FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS**

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades

ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir ou encore le blanc pur, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.

- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

- 5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

- 5.3.4. 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 en matière d'intégration.

- 5.3.5. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, ossature bois, ...) doivent l'être soit d'enduits lisses ou grattés, soit de briques, pierres apparentes ou meulières.

- 5.3.6. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.

- 5.3.7. Les prescriptions de l'article **UE-5.3** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade.

UE-5.4 **TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE**

- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

- 5.4.2. Les toitures à une pente ne sont admises que pour les petits volumes de moins de 30,00 m² d'emprise au sol et à la condition qu'il soient adossés à un mur mitoyen ou à une autre construction.

- 5.4.3. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci doivent être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :

- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
- et/ou agriculture urbaine ;
- et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

- 5.4.4. Dans le cas de toiture à pente, les matériaux employés doivent être composés :

- d'ardoise,
- de zinc,
- de tuiles plates de tonalité rouge-brun
- de type bac acier dans le cadre de projet d'architecture contemporaine
- ou alors de matériaux similaires d'aspect et de pose.

L'emploi de couleurs et de matériaux réfléchissants est interdit.

- 5.4.5. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier

goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

5.4.6. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.

5.4.7. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, 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). Les châssis de toit doivent être de forme rectangulaire et encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

5.4.8. 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.

5.4.9. Les prescriptions de l'article UE-5.4 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en toiture.

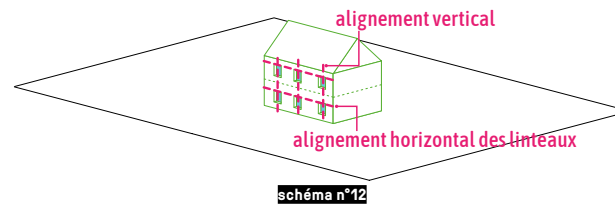
5.4.10. Les toitures composées de verres ou de matériaux translucides ne sont autorisées que pour les petits volumes tels que les vérandas et les auvents.

UE-5.5

OUVERTURES DES 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 sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment

justifié (cf. schéma n°12).



5.5.2. Les baies doivent être de proportion verticale, plus hautes que large (hauteur comprise entre 1,5 et 2,5 fois la largeur) à l'exception des constructions à destination d'activités économiques et des équipements d'intérêt collectif. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limitées en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade.

5.5.3. De façon générale, les baies doivent être percées en prenant en compte les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

5.5.4. Les menuiseries extérieures doivent privilégier l'aspect bois, peint ou brut.

5.5.5. Les volets doivent être en harmonie avec le style architectural de la construction (forme, couleurs, matériaux).

5.5.6. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrée à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.

5.5.7. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limitées en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures

de la façade.

UD-5.6 CLÔTURES

UC-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.6.1.3. 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.

5.6.1.4. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir du niveau du sol au-dessus duquel la clôture est visible.

5.6.1.5. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet et dûment justifiés ne sont pas assujettis aux prescriptions des articles UE-5.6.2 et UE-5.6.3.

5.6.1.6. Sont interdits les clôtures suivantes :

- de type panneaux aluminium préfabriqués pleins et les treillages ;
- de type plaque de béton ;
- les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques

ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.

5.6.1.7. Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit ne pourra rester apparent, tel que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings. Les maçonneries employés doivent faire l'objet d'une applique d'enduit.

5.6.1.8. Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets.

5.6.1.9. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

UD-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,80 mètre maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques.

Toutefois, une hauteur différente peut être imposée 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.

5.6.2.2. Les clôtures doivent être réalisées sous la forme :

- soit d'un mur en pierre (comme par exemple : meulière, grès, ...) en privilégiant les joints beurrés ;
- soit d'un mur en maçonnerie de forme et d'aspects traditionnels ;
- soit d'un mur-bahut, en pierre ou en maçonnerie, surmonté d'un barreaudage simple ou d'un grillage.

Dans le cas d'une clôture en mur-bahut, celle-ci doit

être doublée d'une haie végétalisée.

- soit d'une clôture grillagée surmontant un mur-bahut, doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.

5.6.2.3. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.

5.6.2.4. 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, sans saillie sur l'espace public. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

UE-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES SUR LES LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.

5.6.3.2. Les clôtures doivent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.

UE-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 (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche 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, les cheminées, etc., 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.

UE-5.8. ANNEXES

5.8.1. Les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).

5.8.2. Les annexes sont autorisées dans la limite de trois par unité foncière.

5.8.3. Les annexes peuvent être autorisées sur les limites séparatives, à la condition que leur hauteur maximale (HT) n'excède pas 3,50 mètres.

5.8.4. Les annexes non contiguës à la construction principale, à l'exception des seuls garages autorisés, doivent être édifiés avec un retrait de 2,00 mètres minimum du bâtiment d'habitation principale.

5.8.5. Les annexes sont autorisées, à condition qu'ils n'excèdent pas 30 m² d'emprise au sol au total. Cette prescription ne s'applique pas aux garages.

5.8.6. Pour les seuls garages, ceux-ci doivent être limités à 60 m² d'emprise au sol maximum et de plain-pied au total.

Rappel des définitions :

- ➔ Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.
 - ➔ Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :
 - son revêtement est perméable ;
 - sur une profondeur de 3,00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
 - il peut recevoir des plantations.
- Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.
- Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.
- Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.
- ➔ Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre perméable aura une valeur de 1.
- La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces favorables à la nature en ville qui se trouvent sur l'unité foncière.

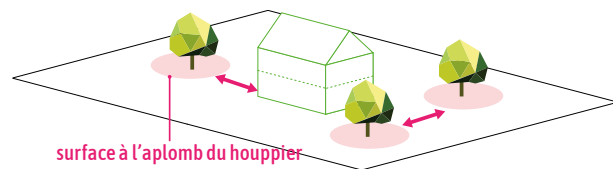


schéma n°13

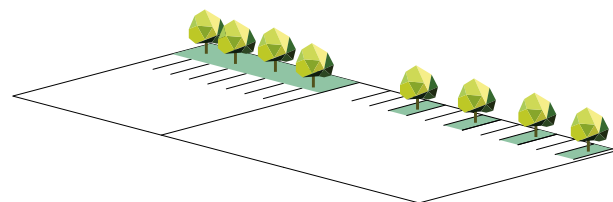


schéma n°14

Exemple d'application : il résulte de l'article UE-5.9 que seuls 2 cas de figure sont possibles considérant que les annexes sont limitées à trois par unité foncière :

- 30 m² maximum pour trois annexes sans garage ;
- 30 m² maximum + 60 m² maximum pour une ou deux annexes et un garage ;

5.8.7. Les vérandas et verrières ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf si celles-ci viennent s'harmoniser avec le bâti existant et renforcer la qualité architecturale de la construction :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes ;
- soit en s'accordant aux constructions, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et les matériaux voisins.

ARTICLE UE-6

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

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UE-6.1

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

UE-6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions :

- ➔ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

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

6.1.1.2. Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins,...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la partie **UE-6.1.4** ci-après, est appropriée à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

6.1.1.3. Le traitement des espaces libres prend également en compte :

- la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation...;
- la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue article **UE-6.3**. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique;
- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt identifiés au plan

de zonage dans l'aménagement des espaces végétalisés.

6.1.1.4. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel qu'arbre de hautes tiges ou essence remarquable) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Ainsi tout arbre présentant un intérêt paysager notable 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.

UE-6.1.2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES DE PLEINE TERRE

6.1.2.1. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable. Ces espaces sont aménagés d'un seul tenant sur au minimum la moitié de la surface exigée par le règlement.

Ces espaces de pleine terre doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre pour 100 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°13).

6.1.2.2. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant trois strates végétales et une majorité d'espèces indigènes, dès lors que leur superficie le permet :

- la strate herbacée (des fleurs, des fougères et des hautes herbes),
- la strate arbustive (des arbrisseaux ou des arbustes)
- et la strate arborescente (des arbres adultes).

Le porteur de projet doit proposer un projet faisant

l'objet d'un aménagement paysager soigné proposant au minimum deux strates. Les espèces invasives sont interdites. L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présent règlement.

UE-6.1.3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES À CERTAINS ESPACES LIBRES OU VÉGÉTALISÉS

LES ESPACES RELATIFS AUX MARGES DE REcul

6.1.3.1. L'espace constitué par le recul de la construction par rapport à l'alignement est constitué d'espaces végétalisés, exception faite des accès et des installations d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la construction, de façon à concourir au paysage de la rue.

LES ESPACES SUR DALLE

6.1.3.2. Les espaces sur dalle, non affectés à un usage privatif, sont majoritairement végétalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, non compris le complexe drainant et isolant.

LES ESPACES RELATIFS AUX AIRES DE STATIONNEMENT

6.1.3.3. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de quatre places et plus doivent être plantées d'au moins 1 unité de plantation par tranche de 4 places de stationnement (cf. schéma n°14). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

- elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
- un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

6.1.3.4. Les aires de plus de 1000 m² doivent être divisées par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.

UE-6.1.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS

Type de surfaces	Coefficient de pondération de 0 à 1
	Surfaces Imperméables COEFFICIENT = 0,0 1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier,...).
	Surfaces semi-perméables COEFFICIENT = 0,3 2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).
	Surfaces semi-ouvertes COEFFICIENT = 0,5 3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse, evergreen, ...).
	Espaces verts sur dalle I COEFFICIENT = 0,5 4. Espaces vert sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.
	Espaces verts sur dalle II COEFFICIENT = 0,7 5. Espaces vert sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.
	Espaces verts en pleine terre COEFFICIENT = 1,0 6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.
	Toiture classique COEFFICIENT = 0,2 7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées.
	Mur végétalisé COEFFICIENT = 0,5 8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 mètres
	Toiture végétalisée COEFFICIENT = 0,7 9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive

tableau des coefficients de pondération

Exemple d'application : une parcelle qui comprend une façade végétalisée de 100 m², un espace de

pleine terre de 100 m² bénéficiera de la surface éco-aménageable suivante : $(100 \times 0,5) + (100 \times 1) = 150 \text{ m}^2$

6.1.4.1. En zone **UE**, le coefficient de biotope de surface ou surface éco-aménageable ne peut être inférieur à 0,6.

Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :

- soit avec 60% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
- soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées, selon la méthode du coefficient de biotope de surface (précisée dans le tableau ci-après) mais dont la moitié de pleine terre minimum. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

UE-6.2

ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

UE-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.2.1. Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage (espace boisé remarquable ou espace de continuité écologique) doivent être maintenus. Aussi, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.

6.2.2.2. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires dûment justifiées ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.

6.2.2.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases détaillées sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de

sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

6.2.2.4. Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés (changement d'essence par exemple,...) à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée (recherche de la continuité de l'espace vert) et que la superficie initiale dans l'unité foncière soit reconstituée.

6.2.2.5. Dans ces espaces sont autorisés :

- les abris et petites constructions (de moins de 10,00 m²) si le projet n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les extensions du bâti (limitées à 20,00 m² d'emprise au sol) si le projet d'extension n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les aménagements dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès, stationnement non imperméabilisés, etc.

6.2.2.6. Les dispositions des articles **UE-6.2.2.1** à **UE-6.2.2.5**, ne s'appliquent dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif.

UE-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PLANS D'EAU

6.2.2.1. Pour les mares et plans d'eau, lits de cours d'eau figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 5,00 mètres autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

UE-6.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ARBRES PONCTUELS ET/OU ALIGNEMENTS D'ARBRES

6.2.3.1. Les arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus.

6.2.3.2. Nonobstant les prescriptions de l'article **UE-6.2.3.1**, les arbres identifiés peuvent être supprimés pour motif directement et strictement lié :

- à la sécurité publique ;
- ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen dûment justifié ; à la condition que le spécimen abattu soit remplacé par un arbre d'essence équivalente (port, taille à maturité,...) au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement de l'arbre replanté peut être revu en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes dûment justifiées.

6.2.3.3. Les dispositions des articles **UE-6.2.3.1** à **UE-6.2.3.2**, ne s'appliquent dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif.

6.2.3.4. En cas de contraintes liés au projet, à la condition d'être dûment justifiées, la commune peut autoriser la suppression d'un arbre identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, à la condition que l'arbre supprimé soit remplacé par deux arbres d'essence équivalente à terme.

UE-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 ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales

par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

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. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, 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 conforme aux règles et législations en vigueur.

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.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération

des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

ARTICLE UE-7

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

UE-7.1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

UE-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. 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 ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un

stationnement excessif sur la voie publique.

Nota : lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

7.1.1.4. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.1.1.6. Pour les opération de 2 logements ou plus, les places de stationnement commandées sont autorisées aux conditions suivantes :

- elles doivent être localisées sur l'emprise foncière du projet et celles-ci doivent lui être réservées

UE-7.1.2. PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VISITEURS

7.1.2.1. Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, il est demandé de prévoir des espaces communs, facilement accessibles depuis l'espace public, afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires et adaptés à la taille de l'opération.

Nota : les places de stationnement visiteurs ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par prêt aidé par l'État.

UE-7.1.3. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

7.1.3.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles de stationnement définies ci-après.

UE-7.1.4. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.4.1. 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.

UE-7.1.5. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.5.1. Les normes fixées au paragraphe **UE-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- 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 ;
- 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 **UE-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;
- pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

UE-7.1.6. POSSIBILITÉS DE RÉDUCTION DES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

7.1.6.1. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

UE-7.2 NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

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 détaillées dans les tableaux ci-après.

UE-7.2.1. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION HABITAT

HABITATION	
Logement	Il est exigé : • 1 place minimum pour les logements de 0 à 60 m² de surface plancher ; • 2 places minimum pour les logements supérieurs à 60 m² de surface plancher.
Logement locatif financé par un prêt de l'État	Il est exigé : • 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
places visiteurs	Pour les constructions et programmes de deux logements et plus, il est exigé : • 0,15 place de stationnement par lot ou par logement.

Exemple d'application :

Un projet de 5 logements totalisant 380 m² de surface de plancher répartis comme suit : (1x45)+(1x65)+(1x70)+(1x80)+(1x120)=380 m². Ces 5 logements nécessiteront 1 + 2 + 2 + 2 + 3 = 10 places et 2 places visiteurs (base 0,3 x 5), soit un total de 12 places.

UE-7.2.3. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU SERVICE PUBLIC ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

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. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

UE-7.3

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

- 7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- 7.3.2. Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.
- 7.3.3. Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur (cf **annexe B** dans le présent règlement).

UE-7.4

DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UE-7.4.1 CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

- 7.4.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour les logements existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à la condition qu'aucun nouveau logement ne soit créé.
- 7.4.1.2. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 60,00 m² de surface de plancher dans le cadre d'un nouveau logement, le nombre de place

de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction, soit 1 place par tranche de 60,00 m² de surface de plancher.

- 7.4.1.3. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

UE-7.4.2 CAS POUR LES DIVISIONS

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

UE-7.4.3 CAS DES SUPPRESSIONS DE PLACES DE PARKING EXISTANTES

- 7.4.3.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme (changement de destination, permis de construire, permis de démolir, etc.), le pétitionnaire doit obligatoirement restituer, sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles induites par le projet, le cas échéant.

SECTION III

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE-8

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UE-8.1

CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

- 8.1.1. 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.
- 8.1.2. 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. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 mètres.
- 8.1.3. 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.

- 8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

UE-8.2

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

- 8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.
- 8.2.2. 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.
- 8.2.3. 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. Dès lors que les voies en impasse nouvelle desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement ayant un diamètre de 20,00 mètres de bordure à bordure.
La longueur cumulée des voies en impasse créée ne peut excéder 40,00 mètres.
- 8.2.4. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
 - de s'intégrer au maillage existant ;
 - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
 - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
 - une bonne adaptation à l'importance et à la

destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

- 8.2.5. Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans l'unité foncière du projet autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

- 8.2.6. 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 ;
- l'existence de réseaux.

- 8.2.7. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions réglementaires concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (Décret n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics et Arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2015-1770 et l'Arrêté du 24 décembre 2015 relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction).

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.

UE-9.1

OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN 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 et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.
- 9.1.4. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

UE-9.2

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction ou installation 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.

- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. 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.
- 9.2.5. 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.

UE-9.3

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE 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.

UE-9.4

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

- 9.4.1. À l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement et des extensions de constructions existantes à destination d'habitation sans création de logement, les nouvelles constructions ou installations soumises à autorisation d'urbanisme doivent comporter des locaux de stockage des différentes catégories de déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets et d'encombrants qu'ils génèrent. Ces locaux doivent être conforme au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte.

Les locaux doivent être correctement dimensionnés au regard du nombre de logements desservis.

- 9.4.2. Les systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée et intégrés dans le projet architectural ; leur accès à la rue doit être facile. De plus, une aire de présentation, directement accessible par les véhicules de collecte, doit être créée afin d'éviter que les bacs ne soient sur le domaine public les jours de collecte et gênent la circulation des piétons.

- 9.4.3. Dans le cadre de constructions de plus de 2 logements, les abris doivent être fermés et couverts, et faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère. Cet espace peut ne pas

être exclusivement dédié à cet usage.

- 9.4.5. Dans le cas d'un projet avec point d'apport volontaire, les espaces de regroupement des conteneurs doivent être prévus de façon à être facilement accessibles pour les opérations de collecte (contraintes d'accès véhicules équipés de grue) et être bien intégrés à leur environnement pour minimiser leur impact visuel depuis l'espace public.

UE-9.5

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

UD-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES- RÉSEAUX DIVERS

- 9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.
- 9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux,...) est obligatoire.
- 9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.
- 9.5.1.5. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UE-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

- 9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de

communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.

9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraignantes impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures.

9.5.2.3. Dans le cas d'une opération d'ensemble :

- tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticipent les réservations nécessaires et/ou suffisamment dimensionnées en prévision du déploiement des réseaux de communications électroniques.
- les projets d'ensemble doivent réserver un emplacement en entrée d'opération permettant d'accueillir des équipements d'intérêt collectif liés à l'aménagement numérique du territoire, pour permettre de raccorder des réseaux de communications électroniques, sans empiètement sur les voies et emprises publiques.
- les infrastructures d'accueil de communications électroniques, et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambre télécoms et de supports aériens seront suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications électroniques.

9.5.2.4. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

9.5.2.5. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en

vigueur.

UE-9.6

DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.6.1. Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration.

- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.
- R.431-31-3 du code de l'urbanisme : Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L. 152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.171-3 du code de la construction et de l'habitation.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisées à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et

d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.6.4. 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.

9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.

9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

9.6.9. A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles **UE-4.3** et **UE-4.4**, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et qu'ils ne dépassent pas sur les emprises publiques.

9.6.10. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **UD-4.2**, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration

particulièrement soignée.

- 9.6.11. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

F/

LA ZONE UF

DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE 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.

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

Rappel:

Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **UF** est concernée par :

- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition forte et moyenne);
- des **éléments bâtis remarquables** dits «petit patrimoine» qui font l'objet d'une protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17-d et R.421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R.421-28-e du Code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de

chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un «élément de patrimoine bâti remarquable à protéger».

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen identifiés par le PLU, une étude de sol est obligatoire.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Nozay est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux. Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **UF**.

Nota:

Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

SECTION I

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

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 incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UF ci-après.

ARTICLE UF-1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

UF-1.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UF.2).

- 1.1.1. Dans les zones UF du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.
- 1.1.2. La démolition de tout ou partie des bâtiments et entités remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Néanmoins, seules la démolition

des parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère patrimonial et architectural des bâtiments répertoriés est autorisée.

- 1.1.3. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés (qu'ils soient surfaciques, linéaires ou ponctuels) portés aux documents graphiques.

UF-1.2

OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans les zones UF du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
 - 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 caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
 - le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques ;
 - les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et

DESTINATIONS / sous-destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	■
Exploitation forestière	■
HABITATION	
Logement	■
Hébergement	■
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	■
Restauration	■
Commerce de gros	■
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■
Hôtels	■
Autres hébergements touristiques	■
Cinéma	■
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	■
Entrepôt	■
Bureau	■
Centre de congrès et d'exposition	■
Cuisine dédiée à la vente en ligne	■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■
Salle d'art et de spectacles	■
Équipements sportifs	■
Lieux de culte	■
Autres équipements recevant du public	■

■ autorisé ■ autorisé sous condition ■ interdit

- constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **UF-2** ;
 - les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

ARTICLE UF-2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

UF-2.1

CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION (CF TABLEAU)

Nota :

Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UF.2).

- 2.1.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité du voisinage,
 - et qu'elles ne présentent pas des risques ou des nuisances particulières incompatibles avec le caractère de la zone soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique (notamment les bruits, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement, les émanations nocives, malodorantes ou polluantes),
 - et que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 300 m²
 - et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 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 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.

- 2.1.3. 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 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 ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

- 2.1.4. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme et dont la destination et l'affectation sont incompatibles avec le règlement de la zone **UF** sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles **UF-4** à **UF-9**. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Cela concerne principalement les entrepôts.

- 2.1.5. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains.
- 2.1.6. 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 UF-3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

UF-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 : 45 % minimum

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

- 3.1.2. Les préconisations de l'article **UF-3.1.1** ne s'appliquent pas dans les cas de réhabilitation de construction existante sauf création de logement(s) supplémentaire(s).

- 3.1.3. Conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement détermine des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale :

- **emplacement D** : secteur Ecoquartier = 33% minimum

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

UF-3.2

MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. Non réglementée.

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UF-4

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UF-4.1

EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

- 4.1.1. Non réglementée.

UF-4.2

HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

UF-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

- 4.2.1.1. La hauteur maximale (HT) de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 13,00 mètres par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.

- 4.2.1.2. La hauteur maximale (HT) des constructions annexes est limitée à 5,00 mètres par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.

UF-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.2.2.1. 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

Rappel des définitions :

- ➔ La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- ➔ En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
 - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
 - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente (cf. schéma n°1).

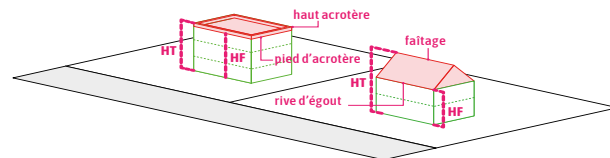


schéma n°1

Définition :

- ➔ Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment (cf. schéma n°2).

modalités de calcul pour l'article UF-4.3. :

- ➔ Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

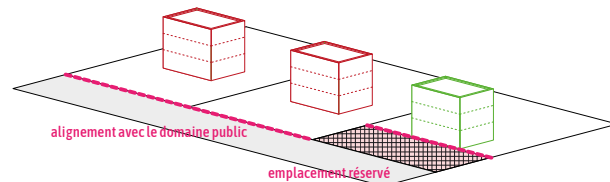


schéma n°2

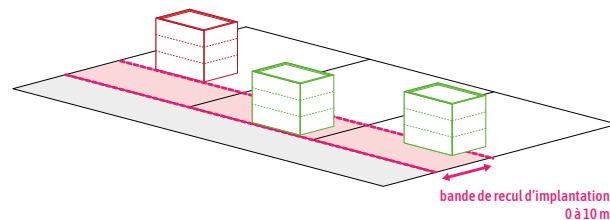


schéma n°3

de ventilation, locaux techniques.

4.2.2.2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux réseaux publics de transport et de distribution d'énergie (y compris dans la bande de plafonnement des hauteurs telle qu'identifiée au règlement graphique).

4.2.2.3. Une majoration de la hauteur totale est autorisée dans les cas suivants uniquement :

- l'implantation de locaux commerciaux et /ou de services en rez-de-chaussée ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +1,00 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- l'implantation de stationnement des cycles en rez-de-chaussée d'immeuble ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +0,50 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- Pour les constructions répondant aux conditions fixées par le décret du 8 mars 2023 qui permettent une dérogation de la hauteur conformément aux articles R.152-5-2 et R.431-31-3 du code de l'urbanisme. Ainsi, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, d'exemplarité environnementale ou les constructions à énergie positive, sont autorisées à un dépassement de 0,25 m par niveau, dans la limite de 2,50 mètres en tout point de la hauteur de la construction autorisée par la règle générale. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de

construction.

UF-4.3

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UF-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article **UF-4.3** s'appliquent aux constructions et installations implantées le long des voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substitue existantes à la date d'approbation du PLU.

Par exception de l'article **UF-4.3.1.1**, les éléments suivant sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

UF-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UF

4.3.2.1. Tout ou partie d'une façade ou d'un mur pignon des constructions et installations nouvelles doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres à compter de la voie ou emprise publique ou de la limite qui s'y substitue (cf. schémas n°3).

UF-4.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

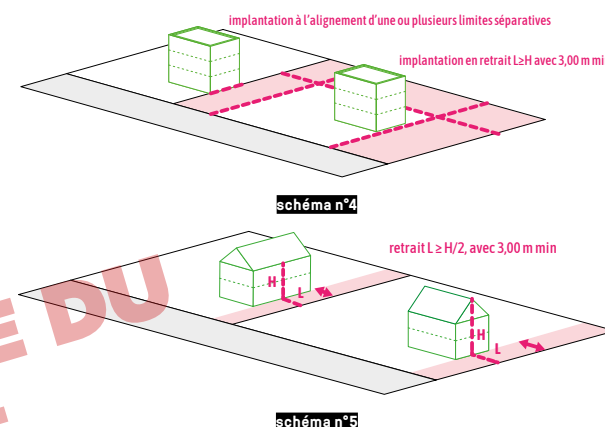
4.3.3.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies à l'article **UF-4.3.2** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- 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.

ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

4.5.1. Non réglementée.



UF-4.4

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UF-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées (cf schéma n°4 et n°5) :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait des limites. 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.

Les façades implantées le long des limites séparatives latérales ne doivent pas comporter de baies générant des vues sur fonds voisins.

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.

UF-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Les dispositions de l'article **UF-4.4.1** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations,

ARTICLE UF-5

QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UF-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 ;
 - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
 - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 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. D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.
- 5.1.7. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.
- 5.1.8. Les dispositions de l'article UF-5 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.

UF-5.2 VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnancement de fait du bâti avoisinant.
- Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.
- 5.2.2. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

UF-5.3

TRAITEMENT DES FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades

ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir ou encore le blanc pur, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.

- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

- 5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.
- 5.3.4. 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 en matière d'intégration.

- 5.3.5. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, ossature bois, ...) doivent l'être soit d'enduits lisses ou grattés, soit de briques, pierres apparentes ou meulières.

- 5.3.6. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.

5.3.7. Les prescriptions de l'article **UF-5.3** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade.

UF-5.4

TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.2. Les toitures à une pente ne sont admises que pour les petits volumes de moins de 30,00 m² d'emprise au sol et à la condition qu'il soient adossés à un mur mitoyen ou à une autre construction.

5.4.3. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci doivent être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :

- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
- et/ou agriculture urbaine ;
- et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

5.4.4. Dans le cas de toiture à pente, les matériaux employés doivent être composés :

- d'ardoise,
- de zinc,
- de tuiles plates de tonalité rouge-brun
- de type bac acier dans le cadre de projet d'architecture contemporaine
- ou alors de matériaux similaires d'aspect et de pose.

L'emploi de couleurs et de matériaux réfléchissants est interdit.

5.4.5. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier

goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

5.4.6. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.

5.4.7. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, 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). Les châssis de toit doivent être de forme rectangulaire et encadrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

5.4.8. 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.

5.4.9. Les prescriptions de l'article **UF-5.4** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en toiture.

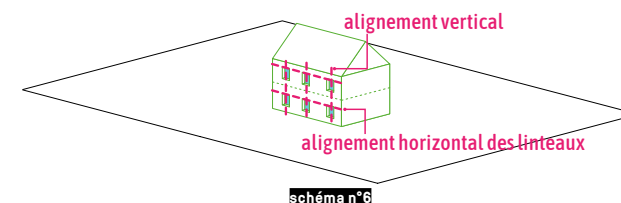
5.4.10. Les toitures composées de verres ou de matériaux translucides ne sont autorisées que pour les petits volumes tels que les vérandas et les auvents.

UF-5.5

OUVERTURES DES 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 sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment

justifié (cf. schéma n°6).



5.5.2. Les baies doivent être de proportion verticale, plus hautes que large (hauteur comprise entre 1,5 et 2,5 fois la largeur) à l'exception des constructions à destination d'activités économiques et des équipements d'intérêt collectif. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limitées en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade.

5.5.3. De façon générale, les baies doivent être percées en prenant en compte les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

5.5.4. Les menuiseries extérieures doivent privilégier l'aspect bois, peint ou brut.

5.5.5. Les volets doivent être en harmonie avec le style architectural de la construction (forme, couleurs, matériaux).

5.5.6. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrée à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.

5.5.7. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limitées en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures

de la façade.

UF-5.6 CLÔTURES

UF-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.
- 5.6.1.3. 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.
- 5.6.1.4. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir du niveau du sol au-dessus duquel la clôture est visible.
- 5.6.1.5. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet et dûment justifiés ne sont pas assujettis aux prescriptions des articles **UF-5.6.2** et **UF-5.6.3**.
- 5.6.1.6. Sont interdits les clôtures suivantes :
- de type panneaux aluminium préfabriqués pleins et les treillages ;
 - de type plaque de béton ;
 - les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques

ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.

- 5.6.1.7. Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit ne pourra rester apparent, tel que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings. Les maçonneries employés doivent faire l'objet d'une applique d'enduit.
- 5.6.1.8. Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets.
- 5.6.1.9. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

UF-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

- 5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,80 mètre maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques.
- Toutefois, une hauteur différente peut être imposée 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.
- 5.6.2.2. Les clôtures doivent être réalisées sous la forme :
- soit d'un mur en pierre (comme par exemple : meulière, grès, ...) en privilégiant les joints beurrés ;
 - soit d'un mur en maçonnerie de forme et d'aspects traditionnels ;
 - soit d'un mur-bahut, en pierre ou en maçonnerie, surmonté d'un barreaudage simple ou d'un grillage. Dans le cas d'une clôture en mur-bahut, celle-ci doit

être doublée d'une haie végétalisée.

- soit d'une clôture grillagée surmontant un mur-bahut, doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.

- 5.6.2.3. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.
- 5.6.2.4. 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, sans saillie sur l'espace public. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

UF-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES SUR LES LIMITES SÉPARATIVES

- 5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.
- 5.6.3.2. Les clôtures doivent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.

UF-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 (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche 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, les cheminées, etc., 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.

UF-5.8 **ANNEXES**

- 5.8.1. Les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).
- 5.8.2. Les annexes sont autorisées dans la limite de trois par unité foncière.
- 5.8.3. Les annexes peuvent être autorisées sur les limites séparatives, à la condition que leur hauteur maximale (HT) n'excède pas 3,50 mètres.
- 5.8.4. Les annexes non contiguës à la construction principale, à l'exception des seuls garages autorisés, doivent être édifiés avec un retrait de 2,00 mètres minimum du bâtiment d'habitation principale.
- 5.8.5. Les annexes sont autorisées, à condition qu'ils n'excèdent pas 30 m² d'emprise au sol au total. Cette prescription ne s'applique pas aux garages.
- 5.8.6. Pour les seuls garages, ceux-ci doivent être limités à 60 m² d'emprise au sol maximum et de plain-pied au total.

Exemple d'application : il résulte de l'article **UF-5.9** que seuls 2 cas de figure sont possibles considérant que les annexes sont limitées à trois par unité foncière :

- 30 m² maximum pour trois annexes sans garage ;
- 30 m² maximum + 60 m² maximum pour une ou deux annexes et un garage ;

- 5.8.7. Les vérandas et verrières ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf si celles-ci viennent s'harmoniser avec le bâti existant et renforcer la qualité architecturale de la construction :
- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes ;
 - soit en s'accordant aux constructions, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et les matériaux voisins.

ARTICLE UF-6

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

UF-6.1

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

UF-6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions :

- ➔ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

- 6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :
- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
 - l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
 - l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
 - une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

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

- 6.1.1.2. Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins,...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la partie **UF-6.1.4** ci-après, est appropriée à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

6.1.1.3. Le traitement des espaces libres prend également en compte :

- la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation...;
- la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue article UF-6.2. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique;
- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt identifiés au plan de zonage dans l'aménagement des espaces végétalisés.

6.1.1.4. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel qu'arbre de hautes tiges ou essence remarquable) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Ainsi tout arbre présentant un intérêt paysager notable 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.

UF-6.1.2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES DE PLEINE TERRE

6.1.2.1. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable. Ces espaces sont aménagés d'un seul tenant sur au minimum la moitié de la surface exigée par le règlement.

Ces espaces de pleine terre doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre pour 100 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°8).

6.1.2.2. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant trois strates végétales et une majorité d'espèces indigènes, dès lors que leur superficie le permet :

- la strate herbacée (des fleurs, des fougères et des hautes herbes),
- la strate arbustive (des arbrisseaux ou des arbustes)
- et la strate arborescente (des arbres adultes).

Le porteur de projet doit proposer un projet faisant l'objet d'un aménagement paysager soigné proposant au minimum deux strates. Les espèces invasives sont interdites. L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présent règlement.

UF-6.1.3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES À CERTAINS ESPACES LIBRES OU VÉGÉTALISÉS

LES ESPACES RELATIFS AUX MARGES DE REcul

6.1.3.1. L'espace constitué par le recul de la construction par rapport à l'alignement est constitué d'espaces végétalisés, exception faite des accès et des installations d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la construction, de façon à concourir au paysage de la rue.

LES ESPACES SUR DALLE

6.1.3.2. Les espaces sur dalle, non affectés à un usage privatif, sont majoritairement végétalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, non compris le complexe drainant et isolant.

LES ESPACES RELATIFS AUX AIRES DE STATIONNEMENT

6.1.3.3. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de quatre places et plus doivent être plantées d'au moins 1 unité de plantation par tranche de 4 places de stationnement (cf. schéma n°9). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

- elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
- un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

6.1.3.4. Les aires de plus de 1000 m² doivent être divisées par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.

UF-6.1.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS

Type de surfaces	Coefficient de pondération de 0 à 1
	Surfaces imperméables COEFFICIENT = 0,0 1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier,...).
	Surfaces semi-perméables COEFFICIENT = 0,3 2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).
	Surfaces semi-ouvertes COEFFICIENT = 0,5 3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse, evergreen, ...).
	Espaces verts sur dalle I COEFFICIENT = 0,5 4. Espaces vert sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.
	Espaces verts sur dalle II COEFFICIENT = 0,7 5. Espaces vert sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.
	Espaces verts en pleine terre COEFFICIENT = 1,0 6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.
	Toiture classique COEFFICIENT = 0,2 7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées.
	Mur végétalisé COEFFICIENT = 0,5 8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 mètres
	Toiture végétalisée COEFFICIENT = 0,7 9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive

tableau des coefficients de pondération

Exemple d'application : une parcelle qui comprend une façade végétalisée de 100 m², un espace de

pleine terre de 100 m² bénéficiera de la surface éco-aménageable suivante : $(100 \times 0,5) + (100 \times 1) = 150 \text{ m}^2$

6.1.4.1. En zone **UF**, le coefficient de biotope de surface ou surface éco-aménageable ne peut être inférieur à 0,3.

Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :

- soit avec 30% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
- soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées, selon la méthode du coefficient de biotope de surface (précisée dans le tableau ci-après) mais dont la moitié de pleine terre minimum. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

UF-6.2

DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.2.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

6.2.2. 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 ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

6.2.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

6.2.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent

Rappel des définitions :

➔ Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

➔ Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3,00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

➔ Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre perméable aura une valeur de 1.

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces favorables à la nature en ville qui se trouvent sur l'unité foncière.

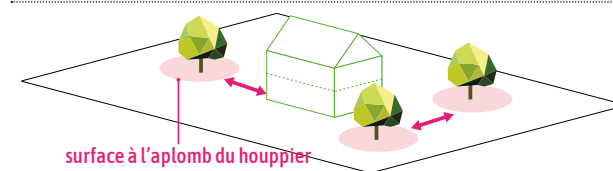


schéma n°8

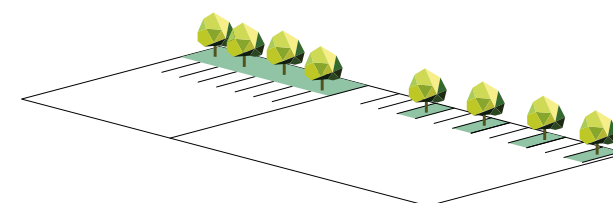


schéma n°9

Rappel des définitions :

- ➔ Le coefficient de biotope de surface ou surface éco-aménageable constitue une règle imposant une part minimale de surfaces non imperméabilisées pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien voire au développement de la biodiversité en ville avec ce nouveau concept de végétalisation des constructions dans la ville. Concrètement, les nouvelles constructions et les réhabilitations importantes doivent intégrer dans leur projet un coefficient de végétalisation ou « coefficient de biotope ». L'avantage principal de ce coefficient est de chercher à concilier quantité et qualité, puisque l'indice peut être fixé en fonction de nombreux critères parmi lesquels les formes d'utilisation par vocation (logement, industries, commerces...). La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales. La Surface éco-aménageable devient ainsi une norme d'écologie minimale.

Il s'agit d'une valeur définie de la manière suivante :

$$\text{Coefficient de biotope} = \frac{\text{surface éco-aménageable}}{\text{surface de l'unité foncière}}$$

Rappel des définitions :

- ➔ Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre perméable aura une valeur de 1. La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces favorables à la nature en ville qui se trouvent sur l'unité foncière.

être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

- 6.2.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.2.6. 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 conforme aux règles et législations en vigueur.
- 6.2.7. 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.
- En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

ARTICLE UF-7

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

UF-7.1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

UF-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

- 7.1.1.1. 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 ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un

stationnement excessif sur la voie publique.

Nota : lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

7.1.1.4. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

UF-7.1.2. PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VISITEURS

7.1.2.1. Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, il est demandé de prévoir des espaces communs, facilement accessibles depuis l'espace public, afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires et adaptés à la taille de l'opération.

Nota : les places de stationnement visiteurs ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par prêt aidé par l'État.

UF-7.1.3. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

7.1.3.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées

suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles de stationnement définies ci-après.

UF-7.1.4. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.4.1. 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.

UF-7.1.5. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.5.1. Les normes fixées au paragraphe **UF-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- 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 ;
- 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 **UF-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;

- pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

UF-7.1.6. POSSIBILITÉS DE RÉDUCTION DES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

7.1.6.1. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

UF-7.2. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

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 détaillées dans les tableaux ci-après.

UF-7.2.1. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION HABITAT

HABITATION	
Logement	Il est exigé : • 1 place minimum pour les logements de 0 à 60 m² de surface plancher ; • 2 places minimum pour les logements supérieurs à 60 m² de surface plancher.

Logement locatif financé par un prêt de l'État	Il est exigé : 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
Hébergement	Il est exigé : 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.
places visiteurs	Pour les constructions et programmes de deux logements et plus, il est exigé : 0,15 place de stationnement par lot ou par logement.

Exemple d'application :

Un projet de 5 logements totalisant 380 m² de surface de plancher répartis comme suit : (1x45)+(1x65)+(1x70)+(1x80)+(1x120)= 380 m². Ces 5 logements nécessiteront 1 + 2 + 2 + 2 + 3 = 10 places et 2 places visiteurs (base 0,3 x 5), soit un total de 12 places.

UF-7.2.2. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES

COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	Il est exigé : 1 place pour 60 m² de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. - 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.

UF-7.2.3. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU SERVICE PUBLIC ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

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. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

UF-7.3

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

- 7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- 7.3.2. Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharges des batteries des vélos électriques.
- 7.3.3. Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur (cf **annexe B** dans le présent règlement).

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UF-8

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UF-8.1

CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

- 8.1.1. 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.
- 8.1.2. 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. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 mètres.
- 8.1.3. 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.

- 8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

UF-8.2

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

- 8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.
- 8.2.2. 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.
- 8.2.3. 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. Dès lors que les voies en impasse nouvelle desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement ayant un diamètre de 20,00 mètres de bordure à bordure.
 La longueur cumulée des voies en impasse créée ne peut excéder 40,00 mètres.
- 8.2.4. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
 - de s'intégrer au maillage existant ;
 - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
 - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
 - une bonne adaptation à l'importance et à la

destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

- 8.2.5. Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans l'unité foncière du projet autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

- 8.2.6. 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 ;
- l'existence de réseaux.

- 8.2.7. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions réglementaires concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (Décret n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics et Arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2015-1770 et l'Arrêté du 24 décembre 2015 relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction).

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.

UF-9.1

OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN 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 et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.
- 9.1.4. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

UF-9.2

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction ou installation 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.

- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. 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.
- 9.2.5. 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.

UF-9.3

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE 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.

UF-9.4

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

- 9.4.1. À l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement et des extensions de constructions existantes à destination d'habitation sans création de logement, les nouvelles constructions ou installations soumises à autorisation d'urbanisme doivent comporter des locaux de stockage des différentes catégories de déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets et d'encombrants qu'ils génèrent. Ces locaux doivent être conforme au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte.

Les locaux doivent être correctement dimensionnés au regard du nombre de logements desservis.

- 9.4.2. Les systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée et intégrés dans le projet architectural ; leur accès à la rue doit être facile. De plus, une aire de présentation, directement accessible par les véhicules de collecte, doit être créée afin d'éviter que les bacs ne soient sur le domaine public les jours de collecte et gênent la circulation des piétons.

- 9.4.3. Dans le cadre de constructions de plus de 2 logements, les abris doivent être fermés et couverts, et faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère. Cet espace peut ne pas

être exclusivement dédié à cet usage.

- 9.4.4. Pour les constructions de 15 logements et plus, le pétitionnaire doit étudier la possibilité d'installer des bornes enterrées.
- 9.4.5. Dans le cas d'un projet avec point d'apport volontaire, les espaces de regroupement des conteneurs doivent être prévus de façon à être facilement accessibles pour les opérations de collecte (contraintes d'accès véhicules équipés de grue) et être bien intégrés à leur environnement pour minimiser leur impact visuel depuis l'espace public.

UF-9.5

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

UF-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES- RÉSEAUX DIVERS

- 9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.
- 9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux,...) est obligatoire.
- 9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.
- 9.5.1.5. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UF-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

- 9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.
- 9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures.
- 9.5.2.3. Dans le cas d'une opération d'ensemble :
- tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticipent les réservations nécessaires et/ou suffisamment dimensionnées en prévision du déploiement des réseaux de communications électroniques.
 - les projets d'ensemble doivent réserver un emplacement en entrée d'opération permettant d'accueillir des équipements d'intérêt collectif liés à l'aménagement numérique du territoire, pour permettre de raccorder des réseaux de communications électroniques, sans empiètement sur les voies et emprises publiques.
 - les infrastructures d'accueil de communications électroniques, et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambre télécoms et de supports aériens seront suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications électroniques.
- 9.5.2.4. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des

locaux à usage professionnel.

- 9.5.2.5. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UF-9.6

DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.6.1. Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration.
- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.
 - R.431-31-3 du code de l'urbanisme : Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L.152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.171-3 du code de la construction et de l'habitation.
- 9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et

d'intégration la plus discrète possible.

- 9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.
- 9.6.4. 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.
- 9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.
- 9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.
- 9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.
- 9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.
- 9.6.9. A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles **UF-4.3** et **UF-4.4**, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et qu'ils ne dépassent pas sur les emprises publiques.
- 9.6.10. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **UF-4.2**, à

condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

- 9.6.11. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**



LA ZONE UI

DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE 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 : ex-Nokia et le parc d'activités de la Butte.

Rappel :

Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **UI** est concernée par :

- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition forte et moyenne) ;
- des **espaces verts protégés** et **des alignements d'arbres** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen identifiés par le PLU, une étude de sol est obligatoire.

La zone **UI** est également concernée par le classement des voies bruyantes : l'arrêté préfectoral du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Nozay est classée en catégorie 1 quant au potentiel

d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux. Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **UI**.

Nota :

Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

SECTION I

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

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 incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UI ci-après.

ARTICLE UI-1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

UI-1.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UI.2).

1.1.1. Dans les zones UI du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

UI-1.2

OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans les zones UI du Plan Local d'Urbanisme sont

interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
 - 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 caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
 - le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
 - les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UI-2 ;
 - les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

DESTINATIONS / sous-destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	■
Exploitation forestière	■
HABITATION	
Logement	■
Hébergement	■
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	■
Restauration	■
Commerce de gros	■
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■
Hôtels	■
Autres hébergements touristiques	■
Cinéma	■
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	■
Entrepôt	■
Bureau	■
Centre de congrès et d'exposition	■
Cuisine dédiée à la vente en ligne	■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■
Salle d'art et de spectacles	■
Équipements sportifs	■
Lieux de culte	■
Autres équipements recevant du public	■

■ autorisé ■ autorisé sous condition ■ interdit

ARTICLE UI-2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

UI-2.1

CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION (CF TABLEAU)

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UI.2).

- 2.1.1. 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.
- 2.1.2. 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 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 ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.3. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme et dont la destination et l'affectation sont incompatibles avec le règlement de la zone UI sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles UI-4 à UI-9. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Cela concerne principalement les entrepôts.

2.1.4. Les constructions et installations à destination d'habitat qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier identifiés au Plan des Informations et Obligations Diverses (PIOD) sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2.1.5. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains.

2.1.6. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière et à la condition de justifier d'une parfaite intégration sans nuisance

visuelle vis-à-vis des voisins.

ARTICLE UI-3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

UI-3.1

MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Non réglementée.

UI-3.2

MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementée.

Rappel des définitions :

- La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
 - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
 - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente (cf. schéma n°1).

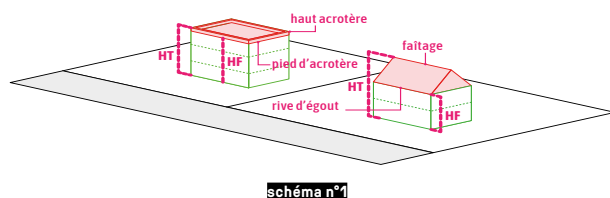


schéma n°1

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UI-4

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UI-4.1

EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. Non réglementée.

UI-4.2

HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

UI-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

4.2.1.1. La hauteur maximale (HT) de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 13,00 mètres par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.

4.2.1.2. La hauteur maximale (HT) des constructions annexes est limitée à 5,00 mètres par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.

UI-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.2.1. 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.

4.2.2.2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux réseaux publics de transport et de distribution d'énergie (y compris dans la bande de plafonnement des hauteurs telle qu'identifiée au règlement graphique).

4.2.2.3. Une majoration de la hauteur totale est autorisée dans les cas suivants uniquement :

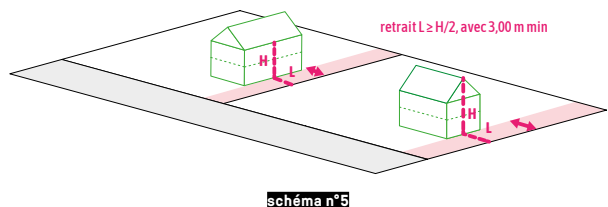
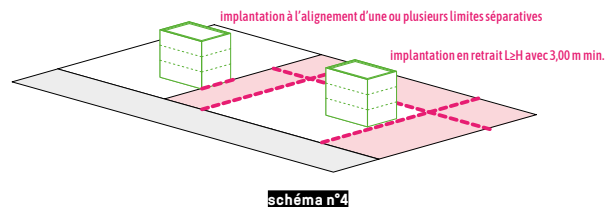
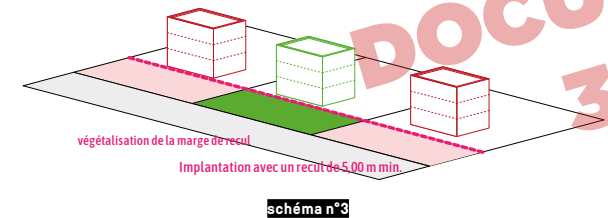
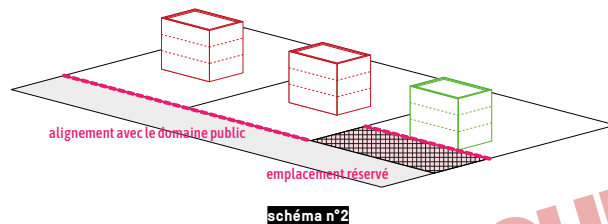
- L'implantation de stationnement des cycles en rez-de-chaussée d'immeuble ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +0,50 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- Pour les constructions répondant aux conditions fixées par le décret du 8 mars 2023 qui permettent une dérogation de la hauteur conformément aux articles R.152-5-2 et R.431-31-3 du code de l'urbanisme. Ainsi, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, d'exemplarité environnementale ou les constructions à énergie positive, sont autorisées à un dépassement de 0,25 m par niveau, dans la limite de 2,50 mètres en tout point de la hauteur de la construction autorisée par la règle générale. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

Définition :

- Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment (cf schéma n°2).

modalités de calcul pour l'article UI-4.3 :

- Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.



UI-4.3

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UI-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article **UI-4.3** s'appliquent aux constructions et installations implantées le long des voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substitue existantes à la date d'approbation du PLU.

Par exception de l'article **UI-4.3.1.1**, les éléments suivant sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

UI-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UI

4.3.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées **avec un recul**. (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. (cf schéma n°3).

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

UI-4.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.3.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies à l'article **UI-4.3.2** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

UI-4.4

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UI-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées (cf schéma n°4 et n°5) :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait des limites. 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.

UI-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Les dispositions de l'article **UI-4.4.1** 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.

UI-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

QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UI-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 ;
 - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
 - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter

une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

- 5.1.5. D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.
- 5.1.6. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse, sauf contrainte technique dûment justifiée.
- 5.1.7. Les dispositions de l'article **UI-5** 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.

UI-5.2

VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnancement de fait du bâti avoisinant.
- Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.
- 5.2.2. Les constructions d'architecture contemporaine (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont autorisées.

UI-5.3

TRAITEMENT DES FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir ou encore le blanc pur, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.
- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.
- 5.3.4. 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 en matière d'intégration.
- 5.3.5. Les façades doivent de préférence associer le bardage métallique et les éléments vitrés non réfléchissants.
- 5.3.6. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère

et de gestion du Domaine Public.

- 5.3.7. Les prescription de l'article **UI-5.3** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade.

UI-5.4

TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

- 5.4.1. Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.
- 5.4.2. 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.
- 5.4.3. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci doivent être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :
- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
 - et/ou agriculture urbaine ;
 - et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
 - et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.
- 5.4.4. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).
- 5.4.5. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.
- 5.4.6. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction

doivent être particulièrement étudiés, 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). Les châssis de toit doivent être de forme rectangulaire et encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

- 5.4.7. Les prescription de l'article **UI-5.4** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en toiture.

UI-5.6 CLÔTURES

UI-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.
- 5.6.1.3. 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.
- 5.6.1.4. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir du niveau du sol

au-dessus duquel la clôture est visible.

5.6.1.5. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet et dûment justifiés ne sont pas assujettis aux prescriptions des articles **UI-5.6.2** et **UI-5.6.3**.

5.6.1.6. Sont interdits les clôtures suivantes :

- de type panneaux aluminium préfabriqués pleins et les treillages ;
- de type plaque de béton ;
- les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.

5.6.1.7. Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit ne pourra rester apparent, tel que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings. Les maçonneries employés doivent faire l'objet d'une applique d'enduit.

5.6.1.8. Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets.

5.6.1.9. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

5.6.1.10. 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, sans saillie sur l'espace public. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

UI-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 (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche 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, les cheminées, etc., 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.

ARTICLE UI-6

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

UI-6.1

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

UI-6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions :

- ➔ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

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

6.1.1.2. Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins,...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la partie **UI-6.1.4** ci-après, est appropriée à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

Rappel des définitions :

➔ Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

➔ Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3,00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

➔ Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre perméable aura une valeur de 1.

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces favorables à la nature en ville qui se trouvent sur l'unité foncière.

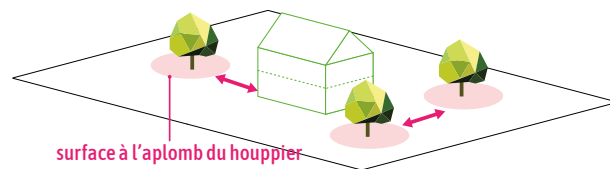


schéma n°7

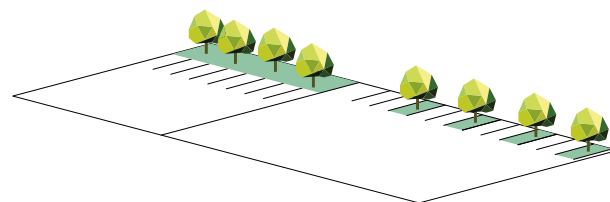


schéma n°8

6.1.1.3. Le traitement des espaces libres prend également en compte :

- la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue article UI-6.3. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...) ;
- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt identifiés au plan de zonage dans l'aménagement des espaces végétalisés.

6.1.1.4. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel qu'arbre de hautes tiges ou essence remarquable) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Ainsi tout arbre présentant un intérêt paysager notable 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.

UI-6.1.2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES DE PLEINE TERRE

6.1.2.1. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable. Ces espaces sont aménagés d'un seul tenant sur au minimum la moitié de la surface exigée par le règlement.

Ces espaces de pleine terre doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre pour 100 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°7).

6.1.2.2. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant trois strates végétales et une majorité d'espèces indigènes, dès lors que leur superficie le permet :

- la strate herbacée (des fleurs, des fougères et des hautes herbes),
- la strate arbustive (des arbrisseaux ou des arbustes)
- et la strate arborescente (des arbres adultes).

Le porteur de projet doit proposer un projet faisant l'objet d'un aménagement paysager soigné proposant au minimum deux strates. Les espèces invasives sont interdites. L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présente règlement.

UI-6.1.3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES À CERTAINS ESPACES LIBRES OU VÉGÉTALISÉS

LES ESPACES RELATIFS AUX MARGES DE REcul

6.1.3.1 L'espace constitué par le recul de la construction par rapport à l'alignement est constitué d'espaces végétalisés, exception faite des accès et des installations d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la construction, de façon à concourir au paysage de la rue.

LES ESPACES SUR DALLE

6.1.3.2. Les espaces sur dalle, non affectés à un usage privatif, sont majoritairement végétalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, non compris le complexe drainant et isolant.

LES ESPACES RELATIFS AUX AIRES DE STATIONNEMENT

6.1.3.3. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de quatre places et plus doivent être plantées d'au moins 1 unité de plantation par tranche de 4 places de stationnement (cf. schéma n°8). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

- elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
- un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

6.1.3.4. Les aires de plus de 1000 m² doivent être divisées par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.

UI-6.1.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS

Type de surfaces	Coefficient de pondération de 0 à 1
	Surfaces Imperméables COEFFICIENT = 0,0 1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier, ...).
	Surfaces semi-perméables COEFFICIENT = 0,3 2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).
	Surfaces semi-ouvertes COEFFICIENT = 0,5 3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse, evergreen, ...).
	Espaces verts sur dalle I COEFFICIENT = 0,5 4. Espaces vert sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.
	Espaces verts sur dalle II COEFFICIENT = 0,7 5. Espaces vert sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.
	Espaces verts en pleine terre COEFFICIENT = 1,0 6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.
	Toiture classique COEFFICIENT = 0,2 7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées.
	Mur végétalisé COEFFICIENT = 0,5 8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 mètres
	Toiture végétalisée COEFFICIENT = 0,7 9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive

tableau des coefficients de pondération

Exemple d'application : une parcelle qui comprend une façade végétalisée de 100 m², un espace de

pleine terre de 100 m² bénéficiera de la surface éco-aménageable suivante : $(100 \times 0,5) + (100 \times 1) = 150 \text{ m}^2$

6.1.4.1. En zone **UI**, le coefficient de biotope de surface ou surface éco-aménageable ne peut être inférieur à 0,2.

Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :

- soit avec 20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
- soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées, selon la méthode du coefficient de biotope de surface (précisée dans le tableau ci-après) mais dont la moitié de pleine terre minimum. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

UI-6.2

ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

UI-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.2.1. Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage (espace boisé remarquable ou espace de continuité écologique) doivent être maintenus. Aussi, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.

6.2.2.2. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires dûment justifiées ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.

6.2.2.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases détaillées sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de

sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

6.2.2.4. Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés (changement d'essence par exemple,...) à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée (recherche de la continuité de l'espace vert) et que la superficie initiale dans l'unité foncière soit reconstituée.

6.2.2.5. Dans ces espaces sont autorisés :

- les abris et petites constructions (de moins de 10,00 m²) si le projet n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les extensions du bâti (limitées à 20,00 m² d'emprise au sol) si le projet d'extension n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les aménagements dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès, stationnement non imperméabilisés, etc.

6.2.2.6. Les dispositions des articles **UI-6.2.3.1** à **UI-6.2.3.5**, ne s'appliquent dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif.

UI-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PLANS D'EAU

6.2.2.1. Pour les mares et plans d'eau, lits de cours d'eau figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 5,00 mètres autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

UI-6.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ARBRES PONCTUELS ET/OU ALIGNEMENTS D'ARBRES

6.2.3.1. Les arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus.

6.2.3.2. Nonobstant les prescriptions de l'article **UI-6.2.3.1**, les arbres identifiés peuvent être supprimés pour motif directement et strictement lié :

- à la sécurité publique ;
- ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen dûment justifié ; à la condition que le spécimen abattu soit remplacé par un arbre d'essence équivalente (port, taille à maturité,...) au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement de l'arbre replanté peut être revu en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes dûment justifiées.

6.2.3.3. Les dispositions des articles **UI-6.2.3.1** à **UI-6.2.3.2**, ne s'appliquent dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif.

6.2.3.4. En cas de contraintes liés au projet, à la condition d'être dûment justifiées, la commune peut autoriser la suppression d'un arbre identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, à la condition que l'arbre supprimé soit remplacé par deux arbres d'essence équivalente à terme.

UI-6.2

DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.2.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

6.2.2. 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 ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales

par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

6.2.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

6.2.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

6.2.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.

6.2.6. 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 conforme aux règles et législations en vigueur.

6.2.7. 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.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération

des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

ARTICLE UI-7

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

UI-7.1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

UI-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. 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 ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un

stationnement excessif sur la voie publique.

Nota : lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

7.1.1.4. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

UI-7.1.2. PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VISITEURS

7.1.2.1. Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, il est demandé de prévoir des espaces communs, facilement accessibles depuis l'espace public, afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires et adaptés à la taille de l'opération.

Nota : les places de stationnement visiteurs ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par prêt aidé par l'État.

UI-7.1.3. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

7.1.3.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées

suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles de stationnement définies ci-après.

UI-7.1.4. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.4.1. 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.

UI-7.1.5. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.5.1. Les normes fixées au paragraphe UI-7.2 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- 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 ;
- 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 UI-7.2 doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;

- pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

UI-7.1.6. POSSIBILITÉS DE RÉDUCTION DES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

7.1.6.1. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

UI-7.2. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

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 détaillées dans les tableaux ci-après.

UI-7.2.3. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Industrie

Il est exigé :
• 1 place de stationnement minimum par tranche de 100 m² de surface plancher dédiée à l'industrie.

Entrepôt

Il est exigé :
• 1 place de stationnement minimum par tranche de 100 m² de surface plancher dédiée à entrepôt.

Bureau

Il est exigé :
• 1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface plancher dédiée au bureau.

UI-7.2.4. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU SERVICE PUBLIC ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

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. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

UI-7.3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

7.3.2. L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharges des batteries des vélos électriques.

- 7.3.3. Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur (cf **annexe B** dans le présent règlement).

SECTION III **ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

ARTICLE UI-8

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UI-8.1

CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

- 8.1.1. 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.

- 8.1.2. 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. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 mètres.

- 8.1.3. 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.

- 8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

- 8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

UI-8.2

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

- 8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

- 8.2.2. 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.

- 8.2.3. 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. Dès lors que les voies en impasse nouvelle desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement ayant un diamètre de 20,00 mètres de bordure à bordure.

La longueur cumulée des voies en impasse créée ne peut excéder 40,00 mètres.

- 8.2.4. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
 - de s'intégrer au maillage existant ;
 - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
 - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
 - une bonne adaptation à l'importance et à la

destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.2.5. Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans l'unité foncière du projet autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

8.2.6. 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 ;
- l'existence de réseaux.

8.2.7. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions réglementaires concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (Décret n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics et Arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2015-1770 et l'Arrêté du 24 décembre 2015 relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction).

ARTICLE UI-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.

UI-9.1

OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN 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 et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

9.1.4. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

UI-9.2

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation 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.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. 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.

9.2.5. 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.

UI-9.3

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE 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.

UI-9.4

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

- 9.4.1. Les nouvelles constructions ou installations soumises à autorisation d'urbanisme doivent comporter des locaux de stockage des différentes catégories de déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets et d'encombrants qu'ils génèrent. Ces locaux doivent être conforme au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte.
Les locaux doivent être correctement dimensionnés au regard du nombre de logements desservis.
- 9.4.2. Les systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée et intégrés dans le projet architectural ; leur accès à la rue doit être facile. De plus, une aire de présentation, directement accessible par les véhicules de collecte, doit être créée afin d'éviter que les bacs ne soient sur le domaine public les jours de collecte et gênent la circulation des piétons.
- 9.4.3. Dans le cas d'un projet avec point d'apport volontaire, les espaces de regroupement des conteneurs doivent être prévus de façon à être facilement accessibles pour les opérations de collecte (contraintes d'accès véhicules équipés de grue) et être bien intégrés à leur environnement pour minimiser leur impact visuel depuis l'espace public.

UI-9.5

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

UI-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES- RÉSEAUX DIVERS

- 9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.
- 9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux,...) est obligatoire.
- 9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.
- 9.5.1.5. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UI-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

- 9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.
- 9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en

souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures.

- 9.5.2.3. Dans le cas d'une opération d'ensemble :

- tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticipent les réservations nécessaires et/ou suffisamment dimensionnées en prévision du déploiement des réseaux de communications électroniques.
- les projets d'ensemble doivent réserver un emplacement en entrée d'opération permettant d'accueillir des équipements d'intérêt collectif liés à l'aménagement numérique du territoire, pour permettre de raccorder des réseaux de communications électroniques, sans empiètement sur les voies et emprises publiques.
- les infrastructures d'accueil de communications électroniques, et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambre télécoms et de supports aériens seront suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications électroniques.

- 9.5.2.4. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

- 9.5.2.5. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UI-9.6

DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.6.1. Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration.
- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en

œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

- R.431-31-3 du code de l'urbanisme: Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L. 152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.171-3 du code de la construction et de l'habitation.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.6.4. 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.

9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.

9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

9.6.9. A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles **UI-4.3** et **UI-4.4**, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et qu'ils ne dépassent pas sur les emprises publiques.

9.6.10. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **UI-4.2**, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

9.6.11. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**



LA ZONE UL

DOCUMENT PROVISOIRE DU 3 SEPTEMBRE 2025

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UL

La zone **UL** couvre les secteurs dédiés aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics. Elle est destinée à favoriser le renforcement des équipements et des services et d'autoriser leur évolution/modernisation.

Rappel:

Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **UL** est concernée par :

- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition forte et moyenne) ;

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen identifiés par le PLU, une étude de sol est obligatoire.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Nozay est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux. Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU

pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **UL**.

Nota :

Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025

SECTION I

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

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 incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone **UL** ci-après.

ARTICLE UL-1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

UL-1.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UL.2).

- 1.1.1. Dans les zones **UL** du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

UL-1.2

OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans les zones **UL** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- 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 caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **UL-2**

DESTINATIONS / sous-destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	■
Exploitation forestière	■
HABITATION	
Logement	■
Hébergement	■
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	■
Restauration	■
Commerce de gros	■
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■
Hôtels	■
Autres hébergements touristiques	■
Cinéma	■
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	■
Entrepôt	■
Bureau	■
Centre de congrès et d'exposition	■
Cuisine dédiée à la vente en ligne	■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■
Salle d'art et de spectacles	■
Équipements sportifs	■
Lieux de culte	■
Autres équipements recevant du public	■

■ autorisé ■ autorisé sous condition ■ interdit

ARTICLE UL-2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

UL-2.1

CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION (CF TABLEAU)

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UL.2).

- 2.1.1. 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.
- 2.1.2. 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 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 ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

- 2.1.3. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains.

ARTICLE UL-3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

UL-3.1

MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Non réglementée.

UL-3.2

MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. Non réglementée.

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UL-4

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UL-4.1

EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. Non réglementée.

UL-4.2

HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

4.2.1. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UL-4.3

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UL-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article **UL-4.3** s'appliquent aux constructions et installations implantées le long des voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substituent existantes à la date d'approbation du PLU.

Par exception de l'article **UL-4.3.1.1**, les éléments suivants sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

UL-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UL

4.3.2.1. 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 recul. 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 (cf. schéma n°3).

UL-4.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.3.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies à l'article **UL-4.3.2** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

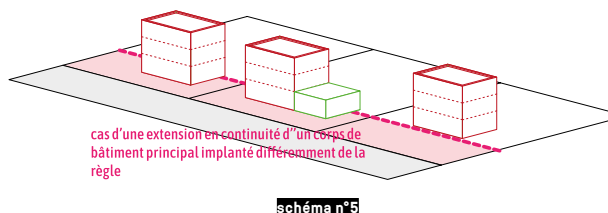
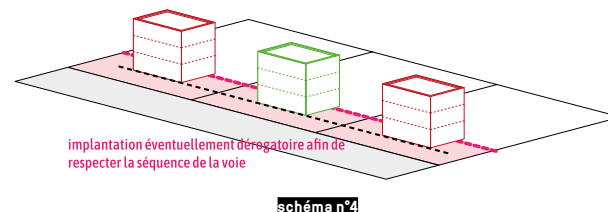
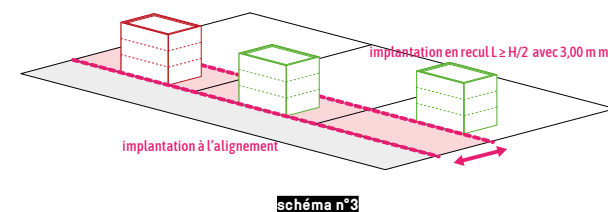
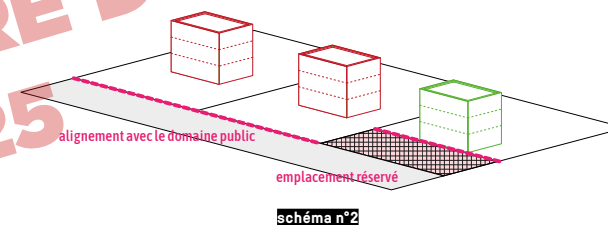
- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (cf. schéma n°4) ;
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se

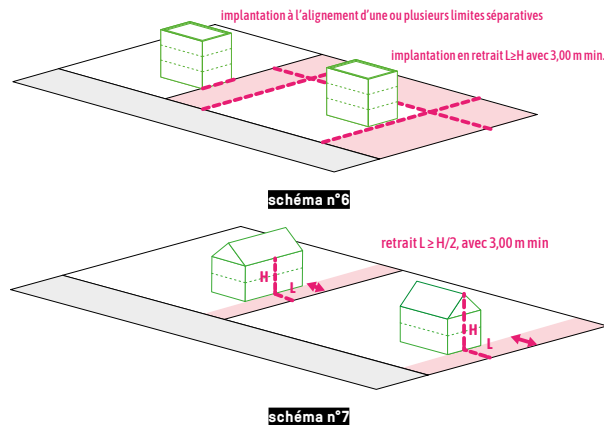
Définition :

- ➔ Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment (cf. schéma n°2).

modalités de calcul pour l'article UL-4.3. :

- ➔ Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.





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 (cf. schéma n°5) ;

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- 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, ...).

UL-4.4

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UL-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées (cf. schéma n°6 et n°7) :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait des limites. 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.

UL-4.5

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

4.5.1. Non réglementée.

ARTICLE UL-5

QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UL-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 ;
 - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
 - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter

une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

- 5.1.5. D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.
- 5.1.6. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse, sauf contrainte technique dûment justifiée.

UL-5.2

VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnement de fait du bâti avoisinant.
- Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.
- 5.2.2. Les constructions d'architecture contemporaine (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont autorisées.

UL-5.3

TRAITEMENT DES FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans

son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir ou encore le blanc pur, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.

- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

- 5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.
- 5.3.4. 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 en matière d'intégration.
- 5.3.5. Les façades doivent de préférence associer le bardage métallique et les éléments vitrés non réfléchissants.
- 5.3.6. Les prescriptions de l'article **UL-5.3** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade.

UL-5.4

TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

- 5.4.1. Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.2. 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.

5.4.3. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci doivent être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :

- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
- et/ou agriculture urbaine ;
- et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

5.4.4. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

5.4.5. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.

5.4.6. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, 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). Les châssis de toit doivent être de forme rectangulaire et encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

5.4.7. Les prescription de l'article **UL-5.4** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois,

végétaux et matériaux biosourcés utilisés en toiture.

UL-5.6 CLÔTURES

UL-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.6.1.3. 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.

5.6.1.4. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir du niveau du sol au-dessus duquel la clôture est visible.

5.6.1.5. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet et dûment justifiés ne sont pas assujettis aux prescriptions des articles **UL-5.6.2** et **UL-5.6.3**.

5.6.1.6. Sont interdits les clôtures suivantes :

- de type panneaux aluminium préfabriqués pleins et les treillages ;
- de type plaque de béton ;
- les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques

ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.

5.6.1.7. Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit ne pourra rester apparent, tel que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings. Les maçonneries employés doivent faire l'objet d'une applique d'enduit.

5.6.1.8. Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets.

5.6.1.9. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

5.6.1.10. 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, sans saillie sur l'espace public. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

UL-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 (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche 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, les cheminées, etc., 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.

UL-5.8

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE BÂTIS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan de zonage repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification (cf. annexe L.151-19 du code de l'urbanisme de la pièce n°4). Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- 5.8.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 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. L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- 5.8.4. Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- 5.8.5. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- 5.8.6. Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...).
- 5.8.7. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- 5.8.8. 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.
- 5.8.9. 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, etc.) ;

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

- 5.8.10. Les projets situés à proximité immédiate de bâtiments protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Rappel des définitions :

➔ Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

➔ Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3,00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

➔ Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre perméable aura une valeur de 1.

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces favorables à la nature en ville qui se trouvent sur l'unité foncière.

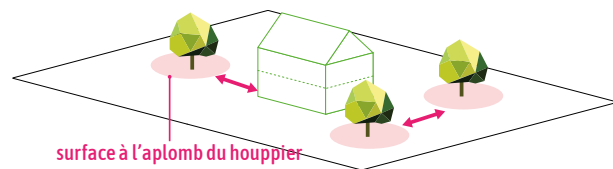


schéma n°8

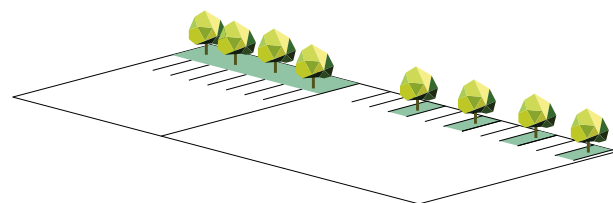


schéma n°9

ARTICLE UL-6

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

UL-6.1

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

UL-6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions :

➔ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

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

6.1.1.2. Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins,...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la partie **UL-6.1.4** ci-après, est appropriée à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

6.1.1.3. Le traitement des espaces libres prend également en compte :

- la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue article **UL-6.3**. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...) ;
- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt identifiés au plan de zonage dans l'aménagement des espaces végétalisés.

6.1.1.4. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel qu'arbre de hautes tiges ou essence remarquable) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Ainsi tout arbre présentant un intérêt paysager notable 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.

UL-6.1.2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES DE PLEINE TERRE

6.1.2.1. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable. Ces espaces sont aménagés d'un seul tenant sur au minimum la moitié de la surface exigée par le règlement.

Ces espaces de pleine terre doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre pour 100 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°8).

6.1.2.2. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant trois strates végétales et une majorité d'espèces indigènes, dès lors que leur superficie le permet :

- la strate herbacée (des fleurs, des fougères et des hautes herbes),
- la strate arbustive (des arbrisseaux ou des arbustes)
- et la strate arborescente (des arbres adultes).

Le porteur de projet doit proposer un projet faisant l'objet d'un aménagement paysager soigné proposant au minimum deux strates. Les espèces invasives sont interdites. L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présente règlement.

UL-6.1.3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES À CERTAINS ESPACES LIBRES OU VÉGÉTALISÉS

LES ESPACES RELATIFS AUX MARGES DE REcul

6.1.3.1 L'espace constitué par le recul de la construction par rapport à l'alignement est constitué d'espaces végétalisés, exception faite des accès et des installations d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la construction, de façon à concourir au paysage de la rue.

LES ESPACES SUR DALLE

6.1.3.2. Les espaces sur dalle, non affectés à un usage privatif, sont majoritairement végétalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, non compris le complexe drainant et isolant.

LES ESPACES RELATIFS AUX AIRES DE STATIONNEMENT

6.1.3.3. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de quatre places et plus doivent être plantées d'au moins 1 unité de plantation par tranche de 4 places de stationnement (cf. schéma n°9). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

- elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
- un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

6.1.3.4. Les aires de plus de 1000 m² doivent être divisées par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.

UL-6.1.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS

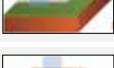
Type de surfaces	Coefficient de pondération de 0 à 1
	Surfaces imperméables COEFFICIENT = 0,0 1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier, ...).
	Surfaces semi-perméables COEFFICIENT = 0,3 2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).
	Surfaces semi-ouvertes COEFFICIENT = 0,5 3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse, evergreen, ...).
	Espaces verts sur dalle I COEFFICIENT = 0,5 4. Espaces vert sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.
	Espaces verts sur dalle II COEFFICIENT = 0,7 5. Espaces vert sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.
	Espaces verts en pleine terre COEFFICIENT = 1,0 6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.
	Toiture classique COEFFICIENT = 0,2 7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées.
	Mur végétalisé COEFFICIENT = 0,5 8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 mètres
	Toiture végétalisée COEFFICIENT = 0,7 9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive

tableau des coefficients de pondération

Exemple d'application : une parcelle qui comprend une façade végétalisée de 100 m², un espace de

pleine terre de 100 m² bénéficiera de la surface éco-aménageable suivante : $(100 \times 0,5) + (100 \times 1) = 150 \text{ m}^2$

6.1.4.1. En zone **UL**, le coefficient de biotope de surface ou surface éco-aménageable ne peut être inférieur à 0,4.

Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :

- soit avec 40% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
- soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées, selon la méthode du coefficient de biotope de surface (précisée dans le tableau ci-après) mais dont la moitié de pleine terre minimum. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

UL-6.2

ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-13 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.2.1. Les arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus.

6.2.2.2. Nonobstant les prescriptions de l'article **UL-6.2.2.1**, les arbres identifiés peuvent être supprimés pour motif directement et strictement lié :

- à la sécurité publique ;
- ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen dûment justifié ; à la condition que le spécimen abattu soit remplacé par un arbre d'essence équivalente (port, taille à maturité,...) au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement de l'arbre replanté peut être revu en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes dûment justifiées.

6.2.2.3. Les dispositions des articles **UL-6.2.2.1** à **UL-6.2.2.2**, ne s'appliquent dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou

d'intérêt collectif.

6.2.2.4. En cas de contraintes liées au projet, à la condition d'être dûment justifiées, la commune peut autoriser la suppression d'un arbre identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, à la condition que l'arbre supprimé soit remplacé par deux arbres d'essence équivalente à terme.

UL-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 ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

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. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, 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 conforme aux règles et législations en vigueur.

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.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

ARTICLE UL-7

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

UL-7.1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

UL-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. 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 ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un

stationnement excessif sur la voie publique.

Nota : lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

7.1.1.4. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

UL-7.1.2. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.2.1. 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.

UL-7.1.3. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.3.1. Les normes fixées au paragraphe **UL-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- dès lors que la norme de stationnement est

exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;

- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe **UL-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;
- pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

UL-7.2

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

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 détaillées dans les tableaux ci-après.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU SERVICE PUBLIC ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

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. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

UL-7.3

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

7.3.2. L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et

éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharges des batteries des vélos électriques.

- 7.3.3. Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur (cf **annexe B** dans le présent règlement).

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UL-8

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UL-8.1

CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

- 8.1.1. 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.

- 8.1.2. 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. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 mètres.

- 8.1.3. 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.

- 8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

- 8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

UL-8.2

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

- 8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

- 8.2.2. 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.

- 8.2.3. 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. Dès lors que les voies en impasse nouvelle desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement ayant un diamètre de 20,00 mètres de bordure à bordure.

La longueur cumulée des voies en impasse créée ne peut excéder 40,00 mètres.

- 8.2.4. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
 - de s'intégrer au maillage existant ;
 - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
 - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
 - une bonne adaptation à l'importance et à la

destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.2.5. Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans l'unité foncière du projet autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

8.2.6. 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 ;
- l'existence de réseaux.

8.2.7. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions réglementaires concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (Décret n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics et Arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2015-1770 et l'Arrêté du 24 décembre 2015 relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction).

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.

UL-9.1

OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN 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 et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

9.1.4. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

UL-9.2

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation 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.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. 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.

9.2.5. 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.

UL-9.3

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE 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.

UL-9.4

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, 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 systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée et intégrés dans le projet architectural ; leur accès à la rue doit être facile. De plus, une aire de présentation, directement accessible par les véhicules de collecte, doit être créée afin d'éviter que les bacs ne soient sur le domaine public les jours de collecte et gênent la circulation des piétons.
- 9.4.3. Dans le cas d'un projet avec point d'apport volontaire, les espaces de regroupement des conteneurs doivent être prévus de façon à être facilement accessibles pour les opérations de collecte (contraintes d'accès véhicules équipés de grue) et être bien intégrés à leur environnement pour minimiser leur impact visuel depuis l'espace public.

UL-9.5

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

UL-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES-RÉSEAUX DIVERS

- 9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.
- 9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux,...) est obligatoire.
- 9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.
- 9.5.1.5. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UL-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

- 9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.
- 9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en

souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures.

- 9.5.2.3. Dans le cas d'une opération d'ensemble :

- tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticipent les réservations nécessaires et/ou suffisamment dimensionnées en prévision du déploiement des réseaux de communications électroniques.
- les projets d'ensemble doivent réserver un emplacement en entrée d'opération permettant d'accueillir des équipements d'intérêt collectif liés à l'aménagement numérique du territoire, pour permettre de raccorder des réseaux de communications électroniques, sans empiètement sur les voies et emprises publiques.
- les infrastructures d'accueil de communications électroniques, et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambre télécoms et de supports aériens seront suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications électroniques.

- 9.5.2.4. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

- 9.5.2.5. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UL-9.6

DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.6.1. Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration.
- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en

œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

- R.431-31-3 du code de l'urbanisme: Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L. 152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.171-3 du code de la construction et de l'habitation.

- 9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.
- 9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.
- 9.6.4. 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.

- 9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.
- 9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.
- 9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.
- 9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.
- 9.6.9. A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles **UL-4.3** et **UL-4.4**, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et qu'ils ne dépassent pas sur les emprises publiques.
- 9.6.10. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **UL-4.2**, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
- 9.6.11. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.



LA ZONE UR

DOCUMENT PROVISOIRE DU 3 SEPTEMBRE 2025

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UR

La zone **UR** correspond à la résidence La Saulaie qui constitue un ensemble d'habitations collectives qui s'est réalisé sous forme d'opération d'ensemble.

Le tissu urbain présente un intérêt de renouvellement urbain complet tenu de l'état général énergétique et environnemental.

Rappel :

Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **UR** est concernée par :

- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition forte et moyenne) ;

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen identifiés par le PLU, une étude de sol est obligatoire.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Nozay est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux. Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU

pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **UR**.

Nota :

Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

DOCUMENT PROVISOIRE DU
7 SEPTEMBRE 2025

SECTION I

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

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 incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone **UR** ci-après.

ARTICLE UR-1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

UR-1.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UR.2).

1.1.1. Dans les zones **UR** du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

UR-1.2

OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans les zones **UR** du Plan Local d'Urbanisme sont

interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
 - 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 **UR-2** ;
 - l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
 - le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
 - les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **UR-2** ;
 - les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

DESTINATIONS / sous-destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	UR
Exploitation agricole	■
Exploitation forestière	■
HABITATION	
Logement	■
Hébergement	■
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	■
Restauration	■
Commerce de gros	■
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■
Hôtels	■
Autres hébergements touristiques	■
Cinéma	■
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	■
Entrepôt	■
Bureau	■
Centre de congrès et d'exposition	■
Cuisine dédiée à la vente en ligne	■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■
Salle d'art et de spectacles	■
Équipements sportifs	■
Lieux de culte	■
Autres équipements recevant du public	■

■ autorisé ■ autorisé sous condition ■ interdit

ARTICLE UR-2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

UR-2.1

CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION (CF TABLEAU)

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UR.2).

- 2.1.1. 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.
- 2.1.2. 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 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 ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

- 2.1.3. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains.

ARTICLE UR-3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

UR-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 m² de surface de plancher.

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

- 3.1.2. Les préconisations de l'article **UR-3.1.1** ne s'appliquent pas dans les cas de réhabilitation de construction existante sauf création de logement(s) supplémentaire(s).
- 3.1.3. Conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement détermine des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale :
- **emplacement B** : 50% minimum

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

UR-3.2

MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. Non réglementée.

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UR-4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UR-4.1

EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. Non réglementée.

UR-4.2

HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

UR-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR

4.2.1.1. La hauteur maximale (HT) de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 12,00 mètres par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.

4.2.1.2. La hauteur maximale (HT) des constructions annexes est limitée à 5,00 mètres par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.

UR-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.2.1. 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.

4.2.2.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;
- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 0,30 m.

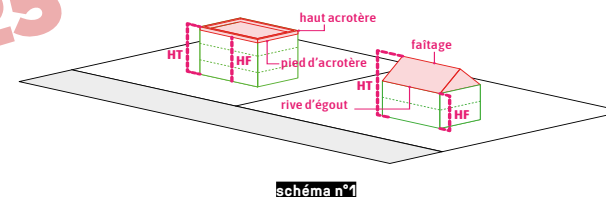
4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux réseaux publics de transport et de distribution d'énergie (y compris dans la bande de plafonnement des hauteurs telle qu'identifiée au règlement graphique).

4.2.2.4. Une majoration de la hauteur totale est autorisée dans les cas suivants uniquement :

- l'implantation de locaux commerciaux et /ou de services en rez-de-chaussée ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +1,00 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- L'implantation de stationnement des cycles en rez-de-chaussée d'immeuble ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +0,50 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- Pour les constructions répondant aux conditions fixées par le décret du 8 mars 2023 qui permettent une dérogation de la hauteur conformément aux articles R.152-5-2 et R.431-31-3 du code de l'urbanisme. Ainsi, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, d'exemplarité

Rappel des définitions :

- ➔ La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- ➔ En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
 - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
 - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente (cf. schéma n°1).

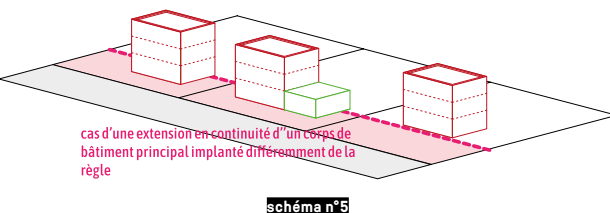
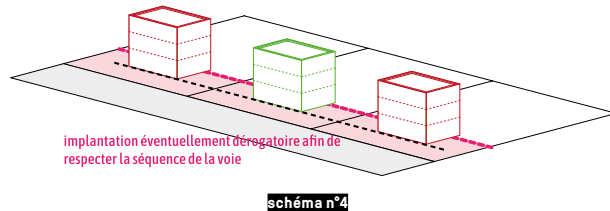
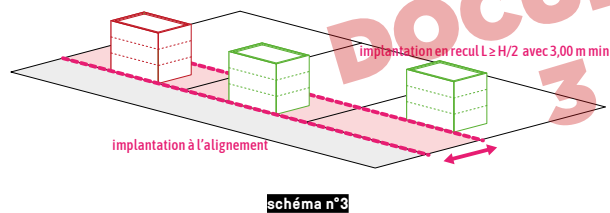
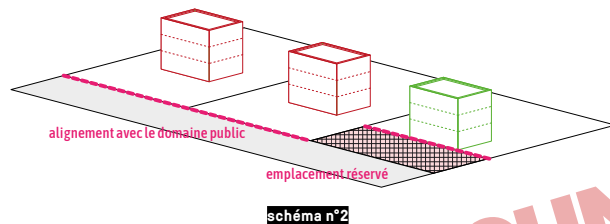


Définition :

- Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment (cf schéma n°2).

modalités de calcul pour l'article UR-4.3 :

- Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.



environnementale ou les constructions à énergie positive, sont autorisées à un dépassement de 0,25 m par niveau, dans la limite de 2,50 mètres en tout point de la hauteur de la construction autorisée par la règle générale. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

UR-4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UR-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article **UR-4.3** s'appliquent aux constructions et installations implantées le long des voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substitue existantes à la date d'approbation du PLU.

Par exception de l'article **UR-4.3.1.1**, les éléments suivant sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents,

débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;

- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

UR-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UR

4.3.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement** des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue,
- soit en recul.** 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 (cf schéma n°3).

4.3.2.2. Les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur) ou à l'utilisation des énergies renouvelables) sont autorisés à partir de 3,00 mètres au-dessus du sol mesuré à l'alignement et sur une profondeur de 0,30 mètre maximum par rapport au nu de la façade. Par ailleurs, ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

UR-4.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.3.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies à l'article **UR-4.3.2** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (cf. schéma n°4) ;
- 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 (cf. schéma n°5) ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- 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, ...).

UR-4.4

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières

contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UR-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées (cf. schéma n°6 et n°7) :

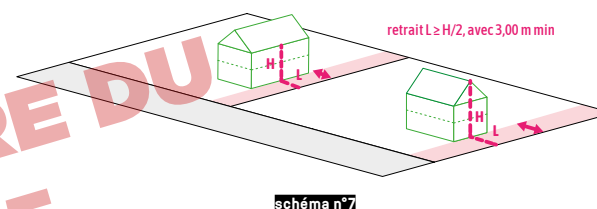
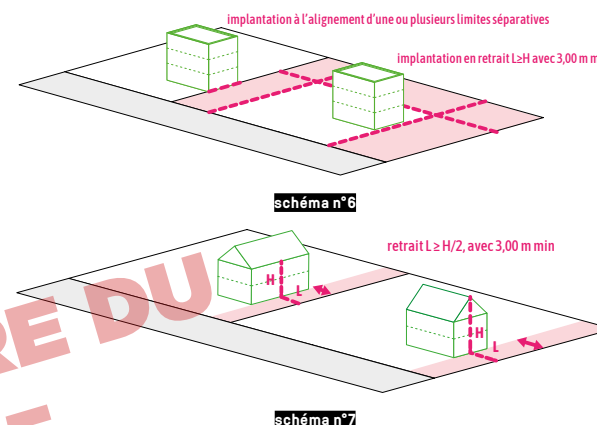
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait des limites. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le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

Les façades implantées le long des limites séparatives latérales ne doivent pas comporter de baies générant des vues sur fonds voisins.

UR-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article **UR-4.4.1** et pour des motifs d'ordonnancement architectural et d'harmonie dûment justifiés, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

4.4.2.2. Nonobstant les articles **UR-4.4.1.2** et **UR-4.4.1.3**, les constructions et installations nouvelles peuvent s'adosser à un bâtiment existant et en bon état sur le



terrain voisin, aux conditions cumulatives suivantes :

- s'harmoniser avec celui-ci en matière de forme, de hauteur et de volume ;
- ne pas obturer une baie existante sur fond voisin.

4.4.2.3. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

4.4.2.4. Les dispositions de l'article **UR-4.4.1** 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.

UR-4.5

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

4.5.1. Non réglementée.

ARTICLE UR-5

QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UR-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 ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

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. D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.

5.1.7. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.8. Les dispositions de l'article **UR-5** 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.

UR-5.2

VOLUMES

5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnement de fait du bâti avoisinant.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

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

UR-5.3

TRAITEMENT DES FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades

ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir ou encore le blanc pur, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.

- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.
- 5.3.4. 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 en matière d'intégration.
- 5.3.5. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, ossature bois, ...) doivent l'être soit d'enduits lisses ou grattés, soit de briques, pierres apparentes ou meulières.
- 5.3.6. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.

- 5.3.7. Les prescriptions de l'article **UR-5.3** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade.

UR-5.4

TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.
- 5.4.2. Les toitures à une pente ne sont admises que pour les petits volumes de moins de 30,00 m² d'emprise au sol et à la condition qu'il soient adossés à un mur mitoyen ou à une autre construction.
- 5.4.3. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci doivent être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :
- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
 - et/ou agriculture urbaine ;
 - et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
 - et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.
- 5.4.4. Dans le cas de toiture à pente, les matériaux employés doivent être composés :
- d'ardoise,
 - de zinc,
 - de tuiles plates de tonalité rouge-brun
 - de type bac acier dans le cadre de projet d'architecture contemporaine
 - ou alors de matériaux similaires d'aspect et de pose.
- L'emploi de couleurs et de matériaux réfléchissants est interdit.
- 5.4.5. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier

goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

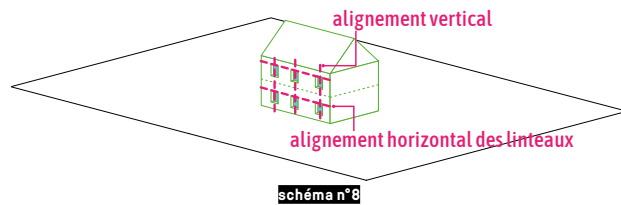
- 5.4.6. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.
- 5.4.7. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, 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). Les châssis de toit doivent être de forme rectangulaire et encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.
- 5.4.8. 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.
- 5.4.9. Les prescriptions de l'article **UR-5.4** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en toiture.
- 5.4.10. Les toitures composées de verres ou de matériaux translucides ne sont autorisées que pour les petits volumes tels que les vérandas et les auvents.

UR-5.5

OUVERTURES DES 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 sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment

justifié (cf. schéma n°8).



- 5.5.2. Les baies doivent être de proportion verticale, plus hautes que large (hauteur comprise entre 1,5 et 2,5 fois la largeur) à l'exception des constructions à destination d'activités économiques et des équipements d'intérêt collectif. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limitées en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade.
- 5.5.3. De façon générale, les baies doivent être percées en prenant en compte les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.
- 5.5.4. Les menuiseries extérieures doivent privilégier l'aspect bois, peint ou brut.
- 5.5.5. Les volets doivent être en harmonie avec le style architectural de la construction (forme, couleurs, matériaux).
- 5.5.6. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrée à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.
- 5.5.7. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limitées en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures

de la façade.

UR-5.6 CLÔTURES

UR-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.
- 5.6.1.3. 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.
- 5.6.1.4. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir du niveau du sol au-dessus duquel la clôture est visible.
- 5.6.1.5. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet et dûment justifiés ne sont pas assujettis aux prescriptions des articles **UR-5.6.2** et **UR-5.6.3**.
- 5.6.1.6. Sont interdits les clôtures suivantes :
- de type panneaux aluminium préfabriqués pleins et les treillages ;
 - de type plaque de béton ;
 - les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques

ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.

- 5.6.1.7. Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit ne pourra rester apparent, tel que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings. Les maçonneries employés doivent faire l'objet d'une applique d'enduit.
- 5.6.1.8. Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets.
- 5.6.1.9. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

UR-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

- 5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,80 mètre maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques.
- Toutefois, une hauteur différente peut être imposée 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.
- 5.6.2.2. Les clôtures doivent être réalisées sous la forme :
- soit d'un mur en pierre (comme par exemple : meulière, grès, ...) en privilégiant les joints beurrés ;
 - soit d'un mur en maçonnerie de forme et d'aspects traditionnels ;
 - soit d'un mur-bahut, en pierre ou en maçonnerie, surmonté d'un barreaudage simple ou d'un grillage.
- Dans le cas d'une clôture en mur-bahut, celle-ci doit

être doublée d'une haie végétalisée.

- soit d'une clôture grillagée surmontant un mur-bahut, doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.

5.6.2.3. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.

5.6.2.4. 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, sans saillie sur l'espace public. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

UR-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES SUR LES LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.

5.6.3.2. Les clôtures doivent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.

UR-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 (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche 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, les cheminées, etc., 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.

UR-5.8 ANNEXES

5.8.1. Les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).

5.8.2. Les annexes sont autorisées dans la limite de trois par unité foncière.

5.8.3. Les annexes peuvent être autorisées sur les limites séparatives, à la condition que leur hauteur maximale (HT) n'excède pas 3,50 mètres.

5.8.4. Les annexes non contiguës à la construction principale, à l'exception des seuls garages autorisés, doivent être édifiés avec un retrait de 2,00 mètres minimum du bâtiment d'habitation principale.

5.8.5. Les annexes sont autorisées, à condition qu'ils n'excèdent pas 30 m² d'emprise au sol au total.

Cette prescription ne s'applique pas aux garages.

5.8.6. Pour les seuls garages, ceux-ci doivent être limités à 60 m² d'emprise au sol maximum et de plain-pied au total.

Exemple d'application : il résulte de l'article **UR-5.9** que seuls 2 cas de figure sont possibles considérant que les annexes sont limitées à trois par unité foncière :

- 30 m² maximum pour trois annexes sans garage ;
- 30 m² maximum + 60 m² maximum pour une ou deux annexes et un garage ;

5.8.7. Les vérandas et verrières ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf si celles-ci viennent s'harmoniser avec le bâti existant et renforcer la qualité architecturale de la construction :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes ;
- soit en s'accordant aux constructions, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et les matériaux voisins.

Rappel des définitions :

➔ Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

➔ Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3,00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

➔ Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre perméable aura une valeur de 1.

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces favorables à la nature en ville qui se trouvent sur l'unité foncière.

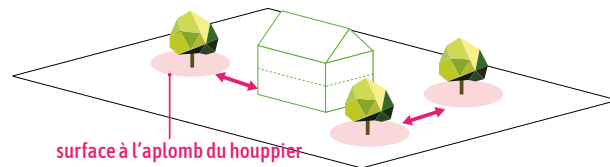


schéma n°10

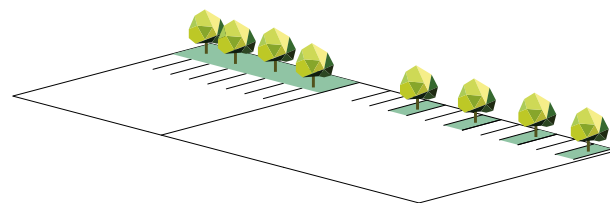


schéma n°11

ARTICLE UR-6

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

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UR-6.1

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

UR-6.1.1.

PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions :

➔ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

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

6.1.1.2. Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins,...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la partie **UR-6.1.4** ci-après, est appropriée à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

6.1.1.3. Le traitement des espaces libres prend également en compte :

- la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue article **UR-6.2**. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...) ;
- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt identifiés au plan

de zonage dans l'aménagement des espaces végétalisés.

- 6.1.1.4. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel qu'arbre de hautes tiges ou essence remarquable) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Ainsi tout arbre présentant un intérêt paysager notable 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.

UR-6.1.2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES DE PLEINE TERRE

- 6.1.2.1. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable. Ces espaces sont aménagés d'un seul tenant sur au minimum la moitié de la surface exigée par le règlement.

Ces espaces de pleine terre doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre pour 100 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°10).

- 6.1.2.2. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant trois strates végétales et une majorité d'espèces indigènes, dès lors que leur superficie le permet :

- la strate herbacée (des fleurs, des fougères et des hautes herbes),
- la strate arbustive (des arbrisseaux ou des arbustes)
- et la strate arborescente (des arbres adultes).

Le porteur de projet doit proposer un projet faisant

l'objet d'un aménagement paysager soigné proposant au minimum deux strates. Les espèces invasives sont interdites. L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présent règlement.

UR-6.1.3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES À CERTAINS ESPACES LIBRES OU VÉGÉTALISÉS

LES ESPACES RELATIFS AUX MARGES DE REcul

- 6.1.3.1. L'espace constitué par le recul de la construction par rapport à l'alignement est constitué d'espaces végétalisés, exception faite des accès et des installations d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la construction, de façon à concourir au paysage de la rue.

LES ESPACES SUR DALLE

- 6.1.3.2. Les espaces sur dalle, non affectés à un usage privatif, sont majoritairement végétalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, non compris le complexe drainant et isolant.

LES ESPACES RELATIFS AUX AIRES DE STATIONNEMENT

- 6.1.3.3. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de quatre places et plus doivent être plantées d'au moins 1 unité de plantation par tranche de 4 places de stationnement (cf. schéma n°11). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

- elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
- un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

- 6.1.3.4. Les aires de plus de 1000 m² doivent être divisées par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.

UR-6.1.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER
DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS

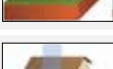
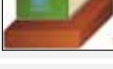
Type de surfaces	Coefficient de pondération de 0 à 1
	Surfaces Imperméables COEFFICIENT = 0,0 1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier,...).
	Surfaces semi-perméables COEFFICIENT = 0,3 2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).
	Surfaces semi-ouvertes COEFFICIENT = 0,5 3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse, evergreen, ...).
	Espaces verts sur dalle I COEFFICIENT = 0,5 4. Espaces vert sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.
	Espaces verts sur dalle II COEFFICIENT = 0,7 5. Espaces vert sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.
	Espaces verts en pleine terre COEFFICIENT = 1,0 6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.
	Toiture classique COEFFICIENT = 0,2 7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées.
	Mur végétalisé COEFFICIENT = 0,5 8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 mètres
	Toiture végétalisée COEFFICIENT = 0,7 9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive

tableau des coefficients de pondération

Exemple d'application : une parcelle qui comprend une façade végétalisée de 100 m², un espace de

pleine terre de 100 m² bénéficiera de la surface éco-aménageable suivante : $(100 \times 0,5) + (100 \times 1) = 150 \text{ m}^2$

6.1.4.1. En zone **UR**, le coefficient de biotope de surface ou surface éco-aménageable ne peut être inférieur à 0,3.

Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :

- soit avec 30% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
- soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées, selon la méthode du coefficient de biotope de surface (précisée dans le tableau ci-après) mais dont la moitié de pleine terre minimum. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

UR-6.2

DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.2.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

6.2.2. 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 ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

6.2.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

6.2.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent

être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

6.2.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.

6.2.6. 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 conforme aux règles et législations en vigueur.

6.2.7. 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.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

ARTICLE UR-7

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

UR-7.1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

UR-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. 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 ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un

stationnement excessif sur la voie publique.

Nota : lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

7.1.1.4. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

UR-7.1.2. PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VISITEURS

7.1.2.1. Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, il est demandé de prévoir des espaces communs, facilement accessibles depuis l'espace public, afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires et adaptés à la taille de l'opération.

Nota : les places de stationnement visiteurs ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par prêt aidé par l'État.

UR-7.1.3. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.3.1. 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.

UR-7.1.4. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.4.1. Les normes fixées au paragraphe **UR-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- 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 ;
- 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 **UR-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;
- pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

UR-7.1.5. POSSIBILITÉS DE RÉDUCTION DES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

7.1.5.1. Conformément à l'article L.151-31 du code de

l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

UR-7.2 NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

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 détaillées dans les tableaux ci-après.

UR-7.2.1. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION HABITAT

HABITATION	
Logement	Il est exigé : • 1 place minimum pour les logements de 0 à 60 m² de surface plancher ; • 2 places minimum pour les logements supérieurs à 60 m² de surface plancher.
Logement locatif financé par un prêt de l'État	Il est exigé : • 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
places visiteurs	Pour les constructions et programmes de deux logements et plus, il est exigé : • 0,15 place de stationnement par lot ou par logement.

Exemple d'application :

Un projet de 5 logements totalisant 380 m² de surface de plancher répartis comme suit : $(1 \times 45) + (1 \times 65) + (1 \times 70) + (1 \times 80) + (1 \times 120) = 380$ m². Ces 5 logements nécessiteront $1 + 2 + 2 + 2 + 3 = 10$ places et 2 places visiteurs (base 0,3 x 5), soit un total de 12 places.

UR-7.2.2. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU SERVICE PUBLIC ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

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. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

UR-7.3 NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

7.3.2. Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharges des batteries des vélos électriques.

7.3.3. Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur (cf **annexe B** dans le présent règlement).

UR-7.4 DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UR-7.4.1 CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLEVATIONS

7.4.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour les logements existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à la condition qu'aucun nouveau logement ne soit créé.

7.4.1.2. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 60,00 m² de surface de plancher dans le cadre d'un nouveau logement, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction, soit 1 place par tranche de 60,00 m² de surface de plancher.

7.4.1.3. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

UR-7.4.2 CAS POUR LES DIVISIONS

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

UR-7.4.3 CAS DES SUPPRESSIONS DE PLACES DE PARKING EXISTANTES

7.4.3.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme (changement de destination, permis de construire, permis de démolir, etc.), le pétitionnaire doit obligatoirement restituer, sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles

induite par le projet, le cas échéant.

SECTION III **ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

ARTICLE UR-8

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UR-8.1

CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

8.1.1. 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.

8.1.2. 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. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 mètres.

8.1.3. 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.

8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

UR-8.2

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

8.2.2. 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.

8.2.3. 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. Dès lors que les voies en impasse nouvelle desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement ayant un diamètre de 20,00 mètres de bordure à bordure.

La longueur cumulée des voies en impasse créée ne peut excéder 40,00 mètres.

8.2.4. Toute voie nouvelle créée doit permettre :

- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
- de s'intégrer au maillage existant ;
- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la

destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.2.5. Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans l'unité foncière du projet autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

8.2.6. 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 ;
- l'existence de réseaux.

8.2.7. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions réglementaires concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (Décret n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics et Arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2015-1770 et l'Arrêté du 24 décembre 2015 relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction).

ARTICLE UR-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.

UR-9.1

OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN 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 et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

9.1.4. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

UR-9.2

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation 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.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. 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.

9.2.5. 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.

UR-9.3

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE 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.

UR-9.4

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

- 9.4.1. À l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement et des extensions de constructions existantes à destination d'habitation sans création de logement, les nouvelles constructions ou installations soumises à autorisation d'urbanisme doivent comporter des locaux de stockage des différentes catégories de déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets et d'encombrants qu'ils génèrent. Ces locaux doivent être conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte.

Les locaux doivent être correctement dimensionnés au regard du nombre de logements desservis.

- 9.4.2. Les systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée et intégrés dans le projet architectural ; leur accès à la rue doit être facile. De plus, une aire de présentation, directement accessible par les véhicules de collecte, doit être créée afin d'éviter que les bacs ne soient sur le domaine public les jours de collecte et gênent la circulation des piétons.

- 9.4.3. Dans le cadre de constructions de plus de 2 logements, les abris doivent être fermés et couverts, et faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère. Cet espace peut ne pas

être exclusivement dédié à cet usage.

- 9.4.4. Pour les constructions de 15 logements et plus, le pétitionnaire doit étudier la possibilité d'installer des bornes enterrées.

- 9.4.5. Dans le cas d'un projet avec point d'apport volontaire, les espaces de regroupement des conteneurs doivent être prévus de façon à être facilement accessibles pour les opérations de collecte (contraintes d'accès véhicules équipés de grue) et être bien intégrés à leur environnement pour minimiser leur impact visuel depuis l'espace public.

UR-9.5

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

UR-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES- RÉSEAUX DIVERS

- 9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent l'être également.

- 9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

- 9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux,...) est obligatoire.

- 9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

- 9.5.1.5. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UR-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

- 9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.

- 9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures.

- 9.5.2.3. Dans le cas d'une opération d'ensemble :

- tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticipent les réservations nécessaires et/ou suffisamment dimensionnées en prévision du déploiement des réseaux de communications électroniques.
- les projets d'ensemble doivent réserver un emplacement en entrée d'opération permettant d'accueillir des équipements d'intérêt collectif liés à l'aménagement numérique du territoire, pour permettre de raccorder des réseaux de communications électroniques, sans empiètement sur les voies et emprises publiques.
- les infrastructures d'accueil de communications électroniques, et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambre télécoms et de supports aériens seront suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications électroniques.

- 9.5.2.4. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des

locaux à usage professionnel.

9.5.2.5. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UR-9.6

DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.6.1. Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration.

- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.
- R.431-31-3 du code de l'urbanisme : Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L. 152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.171-3 du code de la construction et de l'habitation.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et

d'intégration la plus discrète possible.

9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.6.4. 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.

9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.

9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

9.6.9. A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles **UR-4.3** et **UR-4.4**, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et qu'ils ne dépassent pas sur les emprises publiques.

9.6.10. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **UR-4.2**, à

condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

9.6.11. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

DOCUMENT PROVISOIRE DU 3 SEPTEMBRE 2025

TITRE 03 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE 1AU

La zone **1AU** correspond au secteur de Villarceau/du Verger destiné à être ouverts à l'urbanisation à échéance du présent Plan Local d'urbanisme, sous forme d'une opération d'ensemble, au travers d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté.

Les zones à urbaniser peuvent être ouvertes 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, de l'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 autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Rappel:

Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **1AU** est concernée par :

- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition faible) ;

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Nozay est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants

des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **1AU**.

Nota :

Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

SECTION I

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

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 incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone 1AU ci-après.

ARTICLE 1AU-1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1AU-1.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article 1AU.2).

1.1.1. Dans les zones 1AU du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

1AU-1.2

OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans les zones 1AU du Plan Local d'Urbanisme sont

interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- 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 caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article 1AU-2 ;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

DESTINATIONS / sous-destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	■
Exploitation forestière	■
HABITATION	
Logement	■
Hébergement	■
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	■
Restauration	■
Commerce de gros	■
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■
Hôtels	■
Autres hébergements touristiques	■
Cinéma	■
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	■
Entrepôt	■
Bureau	■
Centre de congrès et d'exposition	■
Cuisine dédiée à la vente en ligne	■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■
Salle d'art et de spectacles	■
Équipements sportifs	■
Lieux de culte	■
Autres équipements recevant du public	■

■ autorisé ■ autorisé sous condition ■ interdit

ARTICLE 1AU-2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

1AU-2.1

CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

- 2.1.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail et de restauration sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité du voisinage,
 - et qu'elles ne présentent pas des risques ou des nuisances particulières incompatibles avec le caractère de la zone soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique (notamment les bruits, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement, les émanations nocives, malodorantes ou polluantes),
 - et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.1.2. Les activités de services avec accueil de clientèle sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité du voisinage,
 - et qu'elles ne présentent pas des risques ou des nuisances particulières incompatibles avec le caractère de la zone soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique (notamment les bruits, les fumées, le trafic

des véhicules induits par leur fonctionnement, les émanations nocives, malodorantes ou polluantes),

- et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

- 2.1.3. 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.

- 2.1.4. 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 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 ;
 - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

- 2.1.5. Les constructions et installations à destination d'habitat qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier identifiés au Plan des Informations et Obligations Diverses

(PIOD) sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

- 2.1.6. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière et à la condition de justifier d'une parfaite intégration sans nuisance visuelle vis-à-vis des voisins.

- 2.1.7. 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

1AU-3.1

MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement détermine des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale :

- Zone 1AU : 45% minimum

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

1AU-3.2

MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementée.

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE,
ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET
PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AU-4

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU-4.1

EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. Non réglementée.

1AU-4.2

HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

1AU-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

4.2.1.1. La hauteur maximale (HT) de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 13,00 mètres par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.

4.2.1.2. Dès lors que la hauteur maximale (HT) est exploitée, le dernier niveau doit être réalisé en attique.

4.2.1.3. La hauteur maximale (HT) des constructions annexes est limitée à 5,00 mètres par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.

1AU-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.2.1. 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

Rappel des définitions :

- ➔ La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- ➔ En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
 - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
 - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente (cf. schéma n°1).

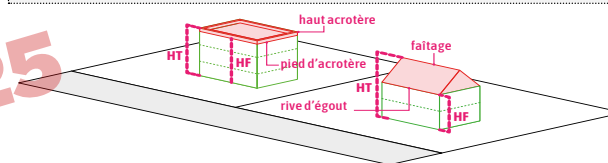


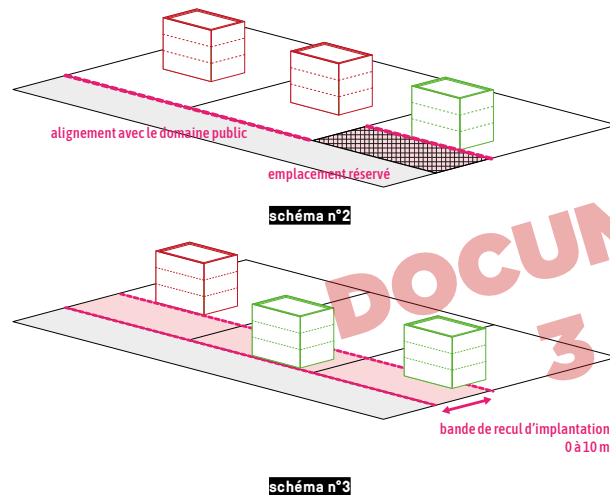
schéma n°1

Définition :

- ➔ Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment (cf schéma n°2).

modalités de calcul pour l'article 1AU-4.3. :

- ➔ Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.



ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions.

4.2.2.2. Une majoration de la hauteur totale est autorisée dans les cas suivants uniquement :

- l'implantation de locaux commerciaux et /ou de services en rez-de-chaussée ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +1,00 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- l'implantation de stationnement des cycles en rez-de-chaussée d'immeuble ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +0,50 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- Pour les constructions répondant aux conditions fixées par le décret du 8 mars 2023 qui permettent une dérogation de la hauteur conformément aux articles R.152-5-2 et R.431-31-3 du code de l'urbanisme. Ainsi, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, d'exemplarité environnementale ou les constructions à énergie positive, sont autorisées à un dépassement de 0,25 m par niveau, dans la limite de 2,50 mètres en tout point de la hauteur de la construction autorisée par la règle générale. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

1AU-4.3

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1AU-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article **1AU-4.3** s'appliquent aux constructions et installations implantées le long des voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substitue.

Par exception de l'article **1AU-4.3.1.1**, les éléments suivant sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

1AU-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE 1AU

4.3.2.1. Tout ou partie d'une façade ou d'un mur pignon des constructions et installations nouvelles doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres à compter de la voie ou emprise publique ou de la limite qui s'y substitue (cf. schémas n°3).

1AU-4.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.3.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies à l'article **1AU-4.3.2** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers,

etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables;

- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

1AU-4.4

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1AU-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées (cf. schéma n°6 et n°7) :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives;
- soit en retrait des limites. 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.

Les façades implantées le long des limites séparatives latérales ne doivent pas comporter de baies générant des vues sur fonds voisins.

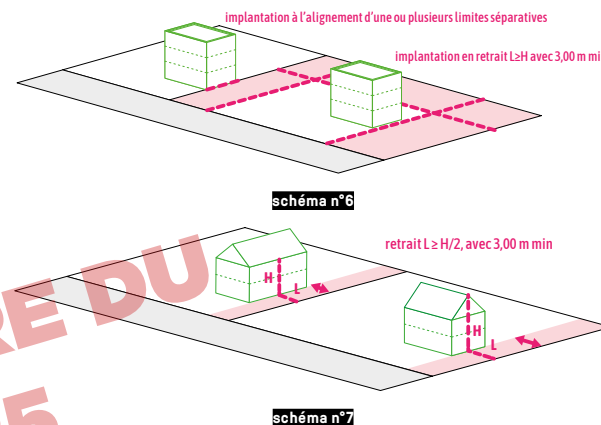
4.4.1.2. L'implantation des piscines non couvertes doivent respecter un retrait minimum de 1,00 mètre à partir des limites séparatives, calculé par rapport au bord intérieur de la paroi du bassin.

4.4.1.3. Les dispositions de l'article **1AU-4.4.1.1** ne s'appliquent pas pour les constructions et installation nouvelles destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

1AU-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

QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1AU-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 ;
 - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine.
- 5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.
- 5.1.5. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain

naturel et non l'inverse, sauf contrainte technique dûment justifiée.

1AU-5.2

VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnement de fait du bâti avoisinant.
- Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.
- 5.2.2. Les constructions d'architecture contemporaine (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont autorisées.

1AU-5.3

TRAITEMENT DES FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de

matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir ou encore le blanc pur, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.

- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.
- 5.3.4. Les matériaux utilisés pour réaliser 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 en matière d'intégration.
- 5.3.5. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, ossature bois, ...) doivent l'être soit d'enduits lisses ou talochés, soit de briques ou pierres apparentes.
- 5.3.6. Les prescriptions de l'article 1AU-5.3 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade.

1AU-5.4

TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.
- 5.4.2. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :

- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
- et/ou agriculture urbaine ;
- et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

5.4.3. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

5.4.4. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, 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). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture.

5.4.5. Les prescription de l'article **1AU-5.4** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en toiture.

1AU-5.5 **OUVERTURES DES 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 sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment justifié.
- 5.5.2. De façon générale, les baies doivent être percées en prenant en compte les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.
- 5.5.3. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures

plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limités en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade.

1AU-5.6 **CLÔTURES**

1AU-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.6.1.3. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 4 juillet 2013, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.4. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir du niveau du sol au-dessus duquel la clôture est visible.

- 5.6.1.5. Sont interdits les clôtures suivantes :
- de type panneaux aluminium préfabriqués pleins et les treillages ;
 - de type plaque de béton ;
 - les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales

artificielles.

5.6.1.6. Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit ne pourra rester apparent, tel que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings. Les maçonneries employés doivent faire l'objet d'une applique d'enduit crépis taloché.

5.6.1.7. Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets.

5.6.1.8. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

1AU-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur qui ne peut excéder 1,80 mètres maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques.

5.6.2.3. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

5.6.2.4. 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, sans saillie sur l'espace public. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

1AU-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES SUR LES LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur qui ne peut excéder 2,00 mètres maximum.

1AU-5.7

FAÇADES COMMERCIALES

- 5.7.1. 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 du bâtiment. 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.
- 5.7.2. Aucune enseigne ne peut être mise en place au-dessus de l'acrotère en cas de toiture terrasse ou de l'égout de toiture d'un bâtiment en cas de toiture à pente. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale de la façade du bâtiment. Elles ne peuvent en aucun cas être clignotantes et leur éclairage doit être de préférence indirect.
- 5.7.3. L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que les enseignes et pré-enseignes sont assujetties au respect des prescriptions du règlement local de publicité intercommunal.

1AU-5.8

ANNEXES

- 5.8.1. Les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).
- 5.8.2. Les annexes sont autorisées dans la limite de trois par unité foncière.
- 5.8.3. Les annexes peuvent être autorisées sur les limites

séparatives, à la condition que leur hauteur maximale (HT) n'excède pas 3,50 mètres.

- 5.8.4. Les annexes non contiguës à la construction principale, à l'exception des seuls garages autorisés, doivent être édifiés avec un retrait de 2,00 mètres minimum du bâtiment d'habitation principale.

- 5.8.5. Les annexes sont autorisées, à condition qu'ils n'excèdent pas 30 m² d'emprise au sol au total.

Cette prescription ne s'applique pas aux garages.

- 5.8.6. Pour les seuls garages, ceux-ci doivent être limités à 60 m² d'emprise au sol maximum et de plain-pied au total.

Exemple d'application : il résulte de l'article 1AU-5.9 que seuls 2 cas de figure sont possibles considérant que les annexes sont limitées à trois par unité foncière :

- 30 m² maximum pour trois annexes sans garage ;
- 30 m² maximum + 60 m² maximum pour une ou deux annexes et un garage ;

- 5.8.7. Les vérandas et verrières ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf si celles-ci viennent s'harmoniser avec le bâti existant et renforcer la qualité architecturale de la construction :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes ;
- soit en s'accordant aux constructions, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et les matériaux voisins.

1AU-5.9

LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.9.1. 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 (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

- 5.9.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

- 5.9.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, les cheminées, etc., 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.

- 5.9.4. 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.

ARTICLE 1AU-6

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

1AU-6.1

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

1AU-6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions :

- ➔ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

6.1.1.2. Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins,...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la partie **1AU-6.1.4** ci-après, est appropriée à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

6.1.1.3. Le traitement des espaces libres prend également en compte :

- la topographie, la géologie et la configuration du

terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;

- la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue article **1AU-6.2**. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux, ...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...) ;
- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt identifiés au plan de zonage dans l'aménagement des espaces végétalisés.

6.1.1.4. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel qu'arbre de hautes tiges ou essence remarquable) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Ainsi tout arbre présentant un intérêt paysager notable 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.

Rappel des définitions :

- ➔ Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.
- ➔ Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :
 - son revêtement est perméable ;
 - sur une profondeur de 3,00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
 - il peut recevoir des plantations.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

- ➔ Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre perméable aura une valeur de 1. La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces favorables à la nature en ville qui se trouvent sur l'unité foncière.

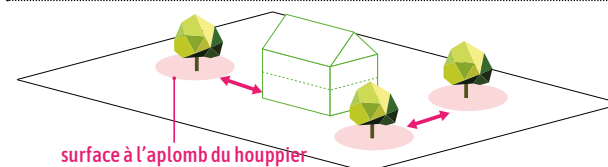


schéma n°8

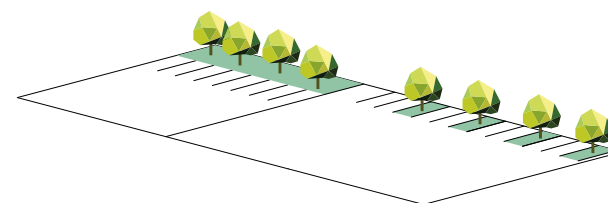


schéma n°9

1AU-6.1.2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES DE PLEINE TERRE

6.1.2.1. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable. Ces espaces sont aménagés d'un seul tenant sur au minimum la moitié de la surface exigée par le règlement.

Ces espaces de pleine terre doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre pour 100 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°8).

6.1.2.2. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant trois strates végétales et une majorité d'espèces indigènes, dès lors que leur superficie le permet :

- la strate herbacée (des fleurs, des fougères et des hautes herbes),
- la strate arbustive (des arbrisseaux ou des arbustes)
- et la strate arborescente (des arbres adultes).

Le porteur de projet doit proposer un projet faisant l'objet d'un aménagement paysager soigné proposant au minimum deux strates. Les espèces invasives sont interdites. L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présent règlement.

1AU-6.1.3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES À CERTAINS ESPACES LIBRES OU VÉGÉTALISÉS

LES ESPACES RELATIFS AUX MARGES DE REcul

6.1.3.1 L'espace constitué par le recul de la construction par rapport à l'alignement est constitué d'espaces végétalisés, exception faite des accès et des

installations d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la construction, de façon à concourir au paysage de la rue.

LES ESPACES SUR DALLE

6.1.3.2. Les espaces sur dalle, non affectés à un usage privatif, sont majoritairement végétalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, non compris le complexe drainant et isolant.

LES ESPACES RELATIFS AUX AIRES DE STATIONNEMENT

6.1.3.3. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de quatre places et plus doivent être plantées d'au moins 1 unité de plantation par tranche de 4 places de stationnement (cf. schéma n°9). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

- elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
- un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

1AU-6.1.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS

Type de surfaces	Coefficient de pondération de 0 à 1
	Surfaces Imperméables COEFFICIENT = 0,0 1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier,...).
	Surfaces semi-perméables COEFFICIENT = 0,3 2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).
	Surfaces semi-ouvertes COEFFICIENT = 0,5 3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse, evergreen, ...).
	Espaces verts sur dalle I COEFFICIENT = 0,5 4. Espaces vert sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.
	Espaces verts sur dalle II COEFFICIENT = 0,7 5. Espaces vert sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.
	Espaces verts en pleine terre COEFFICIENT = 1,0 6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.
	Toiture classique COEFFICIENT = 0,2 7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées.
	Mur végétalisé COEFFICIENT = 0,5 8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 mètres
	Toiture végétalisée COEFFICIENT = 0,7 9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive

tableau des coefficients de pondération

Exemple d'application :

Une parcelle qui comprend une façade végétalisée de 100 m², un espace de pleine terre de 100 m² bénéficiera de la surface éco-aménageable suivante : $(100 \times 0,2) + (100 \times 1) = 120 \text{ m}^2$

6.1.4.1. En zone **1AU**, le coefficient de biotope de surface ou surface éco-aménageable ne peut être inférieur à 0,3.

Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :

- soit avec 30% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
- soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées, selon la méthode du coefficient de biotope de surface (précisée dans le tableau ci-après) mais dont la moitié de pleine terre minimum. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

1AU-6.2

DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.2.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.2.2. 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 ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.2.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.2.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique.

En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

6.2.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.

6.2.6. 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 conforme aux règles et législations en vigueur.

6.2.7. 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.

En cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

ARTICLE 1AU-7

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

1AU-7.1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1AU-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. 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 ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Nota : lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

7.1.1.4. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol et les grilles d'accrodrains ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.

7.1.1.5. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.6. Les aires de stationnement extérieurs prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

1AU-7.1.2. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

7.1.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles de stationnement définies ci-après.

1AU-7.1.3. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.3.1. 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.

1AU-7.1.4. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.4.1. Les normes fixées au paragraphe 1AU-7.2 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- 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 1AU-7.2 doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;
- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur lorsque cela aboutit à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5.

1AU-7.1.5. POSSIBILITÉS DE RÉDUCTION DES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

7.1.5.1. Conformément à l'article L151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la

réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

1AU-7.2. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

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 détaillées dans les tableaux ci-après.

1AU-7.2.1. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION HABITAT

HABITATION	
Logement	Il est exigé : • 1 place minimum pour les logements de 0 à 60 m² de surface plancher ; • 2 places minimum pour les logements supérieurs à 60 m² de surface plancher.
Logement locatif financé par un prêt de l'État	Il est exigé : • 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
Hébergement	Il est exigé : • 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.
Places visiteurs	Pour les constructions et programmes de deux logements et plus, il est exigé : • 0,15 place de stationnement par lot ou par logement.

1AU-7.2.2. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	Il est exigé : • 1 place pour 60 m² de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
Activité de services avec accueil d'une clientèle	Il est exigé : • 1 place minimum par tranche de 80 m² de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les activités de services existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension

1AU-7.2.3. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU SERVICE PUBLIC ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF
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. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

1AU-7.3
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos

doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

7.3.2. Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

7.3.3. Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur (cf **annexe B** dans le présent règlement).

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AU-8
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1AU-8.1
CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

- 8.1.1. 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.
- 8.1.2. 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. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 8.1.3. 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.
- 8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou

en zone à urbaniser ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

1AU-8.2

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

- 8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.
- 8.2.2. 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.
- 8.2.3. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
 - de s'intégrer au maillage existant ;
 - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
 - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
 - une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.
- 8.2.4. 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 ;
 - l'existence de réseaux.

8.2.5. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions réglementaires concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (Décret n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics et Arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

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.

1AU-9.1

OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN 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 et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

1AU-9.2

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction ou installation 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.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non

traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. 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.

1AU-9.3

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE 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.

1AU-9.4

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

9.4.1. À l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement et des extensions de constructions existantes à destination d'habitation sans création de logement, les nouvelles constructions ou installations soumises à autorisation d'urbanisme doivent comporter des locaux de stockage des différentes catégories de déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets et d'encombrants qu'ils génèrent. Ces locaux doivent

être conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte.

Les locaux doivent être correctement dimensionnés au regard du nombre de logements desservis.

9.4.2. Les systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée et intégrés dans le projet architectural ; leur accès à la rue doit être facile. De plus, une aire de présentation, directement accessible par les véhicules de collecte, doit être créée afin d'éviter que les bacs ne soient sur le domaine public les jours de collecte et gênent la circulation des piétons.

9.4.3. Dans le cadre de constructions de plus de 2 logements, les abris doivent être fermés et couverts, et faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère. Cet espace peut ne pas être exclusivement dédié à cet usage.

1AU-9.5

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

1AU-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES- RÉSEAUX DIVERS

9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent l'être également.

9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux,...) est obligatoire.

9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage

des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

9.5.1.5. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

1AU-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.

9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures.

9.5.2.3. Dans le cas d'une opération d'ensemble :

- tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticipent les réservations nécessaires et/ou suffisamment dimensionnées en prévision du déploiement des réseaux de communications électroniques.
- les projets d'ensemble doivent réserver un emplacement en entrée d'opération permettant d'accueillir des équipements d'intérêt collectif liés à l'aménagement numérique du territoire, pour permettre de raccorder des réseaux de communications électroniques, sans empiètement sur les voies et emprises publiques.
- les infrastructures d'accueil de communications électroniques, et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambre télécoms et de supports aériens seront suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des

réseaux de communications électroniques.

9.5.2.4. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

9.5.2.5. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

1AU-9.6

DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.6.1. Conformément à l'article L.151-28 3° du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis dans la zone 1AU un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration.

- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette

dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

- R.431-31-3 du code de l'urbanisme : Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L. 152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.171-3 du code de la construction et de l'habitation.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.6.4. 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.

9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.

9.6.7. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

9.6.8. A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles 1AU-4.3 et 1AU-4.4, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et qu'ils ne dépassent pas sur les emprises publiques.

9.6.9. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 1AU-4.2, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

9.6.10. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

DOCUMENT PROVISOIRE DU 3 SEPTEMBRE 2025

TITRE 04

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLLES

DISPOSITIONS
GÉNÉRALESDISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES URBAINESDISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES À URBANISERDISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLESDISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES

ANNEXES

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE A

Il s'agit des zones agricoles du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme, les zones agricoles concernent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'espaces préservés de l'urbanisation.

Comme il l'est rappelé à l'article R.151-23 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :

- 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 ;
- 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 A compte un secteur spécifique, **le secteur Ae**, dédié aux installations, équipements et aménagements liés aux activités équestres.

Rappel :

Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone A est concernée par :

- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition forte et moyenne) ;
- des **Espaces Boisés Classés** à protéger au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme ;
- des **cours d'eau protégés** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

La zone A est également concernée par le classement des voies bruyantes : l'arrêté préfectoral du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Taverny est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen identifiés par le PLU, une étude de sol est obligatoire.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone A.

Nota :

Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les

illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

SECTION I

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

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 incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone A ci-après.

ARTICLE A-1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

A-1.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

- 1.1.1. Dans les zones **A** du Plan Local d'Urbanisme, toute construction et installation nouvelles non mentionnées à l'article **A-2** est interdite et ce, dans le respect de l'article R.151-23 du code de l'urbanisme.
- 1.1.2. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés (qu'ils soient surfaciques, linéaires ou ponctuels) portés aux documents graphiques.
- 1.1.3. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements, à l'exception des bâtiments à destination agricole, dans une bande de 50,00 mètres en lisière d'un massif boisé de plus de 100 hectares,

portée au document graphique à l'exception des cas mentionnés à l'article **A-2**.

A-1.2

OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans les zones **A** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- 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 caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques ;

- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **A-2** ;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient

permanentes ou saisonnières.

- 1.2.2. Au sein des zones humides avérées et potentielles (classes A et B) identifiées au Plan des Informations et des Obligations Diverses (PIOD), l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009 est demandé sur toute l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés par le projet, sauf si la classe B se trouve au niveau de surfaces imperméabilisées. En l'absence d'un tel diagnostic permettant de confirmer ou d'infirmer la présence de zones humides, toute modification et usage du sol est interdite.

ARTICLE A-2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

A-2.1

CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION EN ZONE A

- 2.1.1. Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées. Toutes constructions ou installations nouvelles autorisées générant des périmètres de proximité (bâtiment d'élevage, silos, fumières,...) doivent être implantées à une distance minimale de 100 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser.
- 2.1.2. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leur annexe sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :
- qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière ;
 - et qu'elles soient réalisées après la construction des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole ou forestière ;
 - et que ces constructions soient implantées :
 - en priorité, sur une parcelle contiguë à l'ensemble déjà bâti (à dominante d'habitat) parmi les plus proches du siège d'exploitation ;
 - ou à proximité des bâtiments constituant le siège de l'exploitation, dans un rayon de 100,00 mètres maximum.

- et que l'habitation projetée ne doit pas miter le territoire agricole en ce sens que la nécessité impose un lien fonctionnel de proximité immédiate pour assurer des soins ou une surveillance et que le projet ne doit pas favoriser un habitat dispersé incompatible avec la vocation de la zone. Ainsi, le terrain d'assiette du projet sur lequel doit s'implanter le logement de fonction ne doit pas excéder 800 m².
- et que les annexes soient obligatoirement attenantes aux constructions.

- 2.1.3. La rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée et limitée des constructions à destination de l'habitat existantes sans lien avec une exploitation agricole et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau. L'extension doit obligatoirement :
- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
 - être limitée à 30 m² d'emprise au total, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante et au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
 - s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.

- 2.1.4. 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 dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages

de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz.

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement. Les travaux de maintien ou de modification des ouvrages de RTE pour des exigences fonctionnelles ou techniques ne sont pas réglementés.

- 2.1.5. 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.

- 2.1.6. 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 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 ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

- 2.1.7. Les constructions, installations, ouvrages, travaux

et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains sous réserve d'une parfaite intégration au contexte environnemental et paysager.

- 2.1.8. Au sein des périmètres de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha identifiés aux documents graphiques, seules peuvent être autorisées les constructions et installation suivantes :

- les bâtiments agricoles,
- les installations nécessaires à la vocation multifonctionnelle de la forêt permettant :
 - l'accès pour les besoins de la gestion forestière,
 - le développement économique de la filière bois,
 - l'extension du patrimoine forestier ouvert au public.

A-2.2

EN SUS DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE A-2.1, ET POUR LE SEUL SECTEUR Ae, CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

- 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

A-3.1

MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Non réglementée.

A-3.2

MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. Non réglementée

SECTION II

**CARACTÉRISTIQUES
URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET
PAYSAGÈRE**

ARTICLE A-4

**VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS**

A-4.1

EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

- 4.1.1. Non réglementée.

A-4.2

HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

A-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

- 4.2.1.1. La hauteur maximale (HT) de toute construction autre que celle destinée à l'habitat ne peut excéder 12,00 mètres par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.
- 4.2.1.2. La hauteur maximale (HT) de toute construction que destinée à l'habitat, à l'exception des annexes, ne peut excéder 8,00 mètres par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.
- 4.2.1.3. La hauteur maximale (HT) des constructions annexes est limitée à 5,00 mètres par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.
- 4.2.1.4. Nonobstant les prescriptions **A-4.2.1.1** à **A-4.2.1.3**, la hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée. Elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection

du paysage.

A-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.2.1. 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.

4.2.2.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la

Rappel des définitions :

- ➔ La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- ➔ En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
 - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
 - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente (cf. schéma n°1).

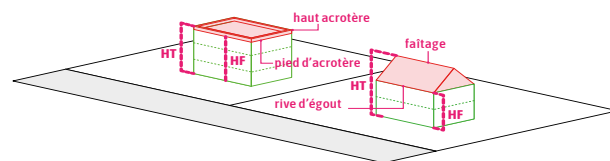


schéma n°1

date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;

- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 0,30 m.

A-4.3

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article A-4.3 s'appliquent aux constructions et installations implantées le long des voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substituent existantes à la date d'approbation du PLU.

Par exception de l'article A-4.3.1.1, les éléments suivant sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

4.3.1.2. Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement

réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment.

A-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE A

4.3.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un mur pignon avec un recul de 10,00 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou de la limite qui s'y substitue qu'elles soient existantes ou à créer (cf. schéma n°2).

A-4.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.3.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale A-4.3.2 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale ;
- 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 ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations,

ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

A-4.4

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait de 8,00 mètres minimum des limites séparatives (cf. schéma n°2).

A-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

4.4.2.2. Les dispositions de l'article **A-4.4.1** ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

A-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 sur une même unité foncière et autorisée à condition que la distance au droit des constructions existantes ou à construire soit au moins égale à la moitié de la hauteur sans jamais être inférieure à 8,00 mètres.

4.5.2. Il n'est pas fixé de distance minimale entre le bâtiment d'habitation principale et les bâtiments annexes.

ARTICLE A-5

QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

A-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 ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale.

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.

modalités de calcul pour l'article 4.4. :

➔ Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

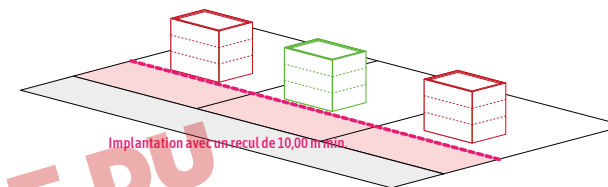


schéma n°2

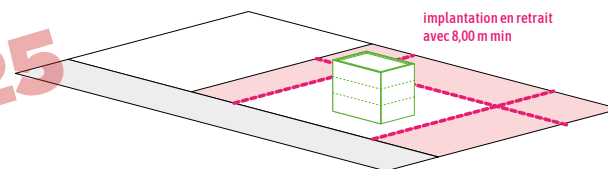


schéma n°3

- 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. D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.
- 5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse, sauf contrainte technique dûment justifiée.
- 5.1.8. Les dispositions de l'article **A-5** 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.

A-5.2 VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnement de fait du bâti avoisinant.
- Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.
- 5.2.2. Les constructions d'architecture contemporaine (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont

autorisées.

A-5.3

TRAITEMENT DES FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir ou encore le blanc pur, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.
- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.
- 5.3.4. 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 en matière d'intégration.
- 5.3.5. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, ossature bois, ...) doivent l'être soit d'enduits lisses ou talochés, soit de briques ou pierres apparentes.

- 5.3.6. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.
- 5.3.7. Les prescriptions de l'article **A-5.3** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade.

A-5.4

TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.
- 5.4.2. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :
- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
 - et/ou agriculture urbaine ;
 - et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
 - et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.
- 5.4.3. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).
- 5.4.4. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.
- 5.4.5. Dans le cas de toiture à pente, les matériaux employés doivent être :
- en tuiles plates ou mécaniques à pureau plat dans des gammes de teinte brune, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou

légèrement bruni. Les teintes uniformément rouges ou brun chocolat sont interdites ;

- ou de type bac acier, zinc dans le cadre de projet d'architecture contemporaine.

5.4.6. Dans le cadre de toiture à pente, les installations et constructions nouvelles doivent comporter des pentes comprises entre 35° et 45°.

5.4.7. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, 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). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture.

5.4.8. Les prescription de l'article **A-5.4** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en toiture.

A-5.5

OUVERTURES DES FAÇADES

5.5.1. De façon générale, les baies doivent être percées en prenant en compte les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

5.5.2. 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.

A-5.6

CLÔTURES

A-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.6.1.3. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 4 juillet 2013, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.4. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.

5.6.1.5. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants :

- de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ;
- de type plaque de béton préfabriquées pleines ou perforées ;
- les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.

5.6.1.6. Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets.

5.6.1.7. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

A-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,80 mètre maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques. Toutefois, une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour des motifs de sécurité.

5.6.2.2. 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, sans saillie sur l'espace public. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.6.2.3. Les clôtures implantées dans les espaces naturels ou forestiers doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Conformément à la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, les clôtures doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

L'emploi de matériaux naturels, de haies vives d'essences locales ou de rangs de 3 fils est à privilégier pour les nouvelles constructions ou le remplacement

de clôtures.

A-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES SUR LES LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Les clôtures implantées dans les espaces naturels ou forestiers doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Conformément à la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, les clôtures doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

L'emploi de matériaux naturels, de haies vives d'essences locales ou de rangs de 3 fils est à privilégier pour les nouvelles constructions ou le remplacement de clôtures.

A-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 (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche 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, les cheminées, etc., 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 voie.

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.

ARTICLE A-6

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

A-6.1

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

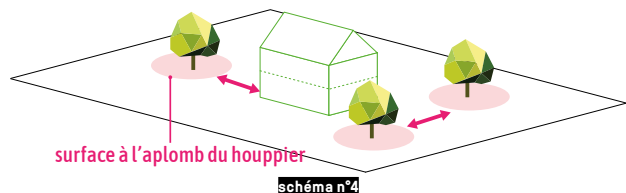
Rappel des définitions :

- Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel qu'arbre de hautes tiges ou essence remarquable) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Ainsi tout arbre présentant un intérêt paysager notable 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 conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

6.1.1.3. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions (cf. schéma n°4).



A-6.2

ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

A-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX HAIES PROTÉGÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1.1. La végétation existante doit être conservée ou régénérée, sauf au droit des accès aux parcelles.
- 6.2.1.2. Les défrichements sont interdits, sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation sur un linéaire équivalent composé de plusieurs essences locales uniquement (haies mono-spécifiques non autorisées). Il est demandé aux pétitionnaires de se reporter à la liste des essences locales dans les annexes du PLU.
- 6.2.1.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions).
- 6.2.1.4. En cas d'élargissement de voirie nécessitant l'abattage de haies parallèles à la voie, celles-ci devront être replantées le long du nouvel axe.
- 6.2.1.5. La création d'accès rendus nécessaires pour l'accès et l'exploitation de parcelles agricoles et forestière est autorisée dans la limite de 5,00 mètres de large.
- 6.2.1.6. Les dispositions de l'article A-6.2.2, ne s'appliquent pas dans le cadre des constructions et installations

nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif.

A-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURS D'EAU ET PLANS D'EAU PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.2.1. Les espaces en eau (cours d'eau et plans d'eau), préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage, interdisent tout comblement, exhaussement, affouillement de sol. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit. La végétation rivulaire qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.
- 6.2.2.2. Pour les cours d'eau il est demandé un recul minimal de toute construction ou installation nouvelle de 5,00 mètres à partir de la berge ;
- 6.2.2.3. Les cours d'eau publics ou privés assurant l'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas être busés, sauf :
 - ponctuellement pour la réalisation d'accès ;
 - pour des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.
- 6.2.2.4. En cas de recalibrage ou d'aménagement de voirie, les fossés doivent être réaménagés le long du nouvel axe.
- 6.2.2.5. Les cours d'eau publics ou privés doivent être entretenus par les propriétaires riverains. Leur nettoyage régulier doit garantir le bon écoulement constant des eaux recueillies. Ils doivent être laissés accessibles et dégagés pour leur entretien.

A-6.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ARBRES PONCTUELS ET/OU ALIGNEMENTS D'ARBRES

- 6.2.3.1. Les arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus.
- 6.2.3.2. Nonobstant les prescriptions de l'article A-6.2.3.1, les

arbres identifiés peuvent être supprimés pour motif directement et strictement lié :

- à la sécurité publique ;
- ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen dûment justifié ; à la condition que le spécimen abattu soit remplacé par un arbre d'essence équivalente (port, taille à maturité,...) au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement de l'arbre replanté peut être revu en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes dûment justifiées.
- 6.2.3.3. Les dispositions des articles A-6.2.3.1 à A-6.2.3.2, ne s'appliquent dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif.
- 6.2.3.4. En cas de contraintes liées au projet, à la condition d'être dûment justifiées, la commune peut autoriser la suppression d'un arbre identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, à la condition que l'arbre supprimé soit remplacé par deux arbres d'essence équivalente à terme.

A-6.3

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS EXISTANTS OU À CRÉER À PROTÉGER AU TITRE DES ARTICLES L.113-1 ET L.113-2 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.3.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés en espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Ce classement en EBC, qu'ils soient surfaciques ou ponctuels, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

A-6.4

DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.4.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.4.2. 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 ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.4.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.4.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.4.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.4.6. 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 conforme aux règles et législations en vigueur.
- 6.4.7. 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.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

ARTICLE A-7

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

A-7.1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

- 7.1.1.1. 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 ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.1.2. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant ou de changement de destination.
- 7.1.1.3. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.
- 7.1.1.4. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

A-7.1.2. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

- 7.1.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées

suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles de stationnement définies ci-après.

A-7.1.3. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.3.1. 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.

A-7.2 NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

- 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 détaillées dans les tableaux ci-après.
- 7.2.2. Pour les logements autorisés, il est demandé 1 place minimum par logement.
- 7.2.3. Pour les autres destinations autorisées, la délivrance d'un permis de construire 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. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique,

le regroupement des différents équipements sur le même site.

A-7.3 NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

- 7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- 7.3.2. Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur (cf **annexe B** dans le présent règlement).

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A-8
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

A-8.1
CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

- 8.1.1. 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.
- 8.1.2. 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. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 8.1.3. 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.
- 8.1.4. 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.
- 8.1.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux

pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

A-8.2

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

- 8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.
- 8.2.2. 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.
- 8.2.3. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
 - de s'intégrer au maillage existant ;
 - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
 - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
 - une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.
- 8.2.4. 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 ;
 - l'existence de réseaux.

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.

A-9.1

OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN 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 et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

A-9.2

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par le biais d'un réseau séparatif. 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.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux,

est interdite.

- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. 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.
- 9.2.5. 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

A-9.3

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE 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.

A-9.4

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

- 9.4.1. À l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement et des extensions de constructions existantes à destination d'habitation sans création de logement, les nouvelles constructions ou installations soumises à autorisation d'urbanisme doivent comporter des locaux de stockage des différentes catégories de déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les réceptifs nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets et d'encombrants qu'ils génèrent. Ces locaux doivent être conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte.

Les locaux doivent être correctement dimensionnés au regard des besoins du projet.

A-9.5

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

A-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES- RÉSEAUX DIVERS

- 9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres

équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

- 9.5.1.3. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

- 9.5.1.4. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

A-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

- 9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.

- 9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraignantes impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures.

- 9.5.2.3. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

- 9.5.2.4. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

A-9.6

DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.6.1. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques

des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

- 9.6.2. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

- 9.6.3. 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.

- 9.6.4. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

- 9.6.5. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.

- 9.6.6. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

- 9.6.7. À l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles **A-4.3** et **A-4.4**, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et qu'ils ne dépassent pas sur les emprises publiques.

- 9.6.8. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la

hauteur maximale fixée à l'article A-4.2, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

- 9.6.9. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025

DISPOSITIONS
GÉNÉRALES

DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES

DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES

ANNEXES

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

DOCUMENT PROVISOIRE DU 3 SEPTEMBRE 2025

TITRE 05

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS
GÉNÉRALESDISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES URBAINESDISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES À URBANISERDISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLESDISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES

ANNEXES

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE N

La zone **N** comprend les différentes parties naturelles de la commune qu'elles soient boisées ou non. Conformément à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières «N», équipées ou non, à protéger en raison :

- 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 ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone Naturelle correspond ainsi aux secteurs de Nozay à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. La zone N comprend plusieurs secteurs :

- le **secteur Ngv** dédié à l'emplacement dédié à l'accueil des gens du voyage ;
- le **secteur Nj** : secteur naturel des jardins familiaux ;
- le **secteur Ni** : secteur naturel dédié aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
- le **secteur Nv** : secteurs naturels des espaces verts urbains, des parcs et des espaces paysagers.

Rappel :

Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **N** est concernée par :

- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition modérée à importante) ;
- des **Espaces Boisés Classés** à protéger au titre des

articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme ;

La zone **N** est également concernée par le classement des voies bruyantes : l'arrêté préfectoral du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Taverny est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **N**.

Nota :

Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

SECTION I

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

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 incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone N ci-après.

ARTICLE N-1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

N-1.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

- 1.1.1. Dans les zones **N** du Plan Local d'Urbanisme, toute construction et installation nouvelles 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.
- 1.1.2. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés (qu'ils soient surfaciques, linéaires ou ponctuels) portés aux documents graphiques.
- 1.1.3. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements, à l'exception des bâtiments à destination agricole, dans une bande de 50,00 mètres en lisière d'un massif boisé de plus de 100 hectares,

portée au document graphique à l'exception des cas mentionnés à l'article **N-2**.

N-1.2

OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans les zones **N** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants:

- l'ouverture et l'exploitation de carrière;
 - 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 caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers, à l'exception du seul secteur **Ngv**;
 - le stationnement de caravanes quelle que soit la durée, à l'exception du seul secteur **Ngv** où elles sont autorisées. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers;
 - les affouillements et exhaussements des sols en

dehors de ceux autorisés à l'article **N-2**.

- 1.2.2. Au sein des zones humides avérées et potentielles (classes A et B) identifiées au Plan des Informations et des Obligations Diverses (PIOD), l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009 est demandé sur toute l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés par le projet, sauf si la classe B se trouve au niveau de surfaces imperméabilisées. En l'absence d'un tel diagnostic permettant de confirmer ou d'infirmier la présence de zones humides, toute modification et usage du sol est interdite.

ARTICLE N-2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

N-2.1

CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION EN ZONE N, À L'EXCEPTION DES SEULS SECTEURS Nj, Ngv, Nl ET Nv

- 2.1.1. Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisées. Toutes constructions ou installations nouvelles autorisées générant des périmètres de proximité (bâtiment d'élevage, silos, fumières,...) doivent être implantées à une distance minimale de 100 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser.
- 2.1.2. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leur annexe sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :
- qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière ;
 - et qu'elles soient réalisées après la construction des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole ou forestière ;
 - et que ces constructions soient implantées :
 - en priorité, sur une parcelle contiguë à l'ensemble déjà bâti (à dominante d'habitat) parmi les plus proches du siège d'exploitation ;
 - ou à proximité des bâtiments constituant le siège de l'exploitation, dans un rayon de 100,00

mètres maximum.

- et que l'habitation projetée ne doit pas miter le territoire agricole en ce sens que la nécessité impose un lien fonctionnel de proximité immédiate pour assurer des soins ou une surveillance et que le projet ne doit pas favoriser un habitat dispersé incompatible avec la vocation de la zone. Ainsi, le terrain d'assiette du projet sur lequel doit s'implanter le logement de fonction ne doit pas excéder 800 m².
- et que les annexes soient obligatoirement attenantes aux constructions.

- 2.1.3. La rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée et limitée des constructions à destination de l'habitat existantes sans lien avec une exploitation agricole et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau. L'extension doit obligatoirement :
- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
 - être limitée à 30 m² d'emprise au total, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante et au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
 - s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.

- 2.1.4. 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 dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux

existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz.

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

- 2.1.5. 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.

- 2.1.6. 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 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 ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

- 2.1.7. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains sous réserve d'une parfaite

intégration au contexte environnemental et paysager.

- 2.1.8. Au sein des périmètres de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha identifiés aux documents graphiques, seules peuvent être autorisées les constructions et installation suivantes :
- les bâtiments agricoles,
 - les installations nécessaires à la vocation multifonctionnelle de la forêt permettant :
 - l'accès pour les besoins de la gestion forestière,
 - le développement économique de la filière bois,
 - l'extension du patrimoine forestier ouvert au public.

N-2.2

NONOBTANT L'ARTICLE N.2-1 ET POUR LE SEUL SECTEUR Ngv, CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

- 2.2.1. Les installations, ouvrages, travaux, aménagement et constructions nécessaires à l'accueil des gens du voyage.
- 2.2.2. 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 dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- 2.2.3. 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 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 ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

- 2.2.5. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains sous réserve d'une parfaite intégration au contexte environnemental et paysager.

N-2.3

NONOBTANT LES ARTICLES N.2-1 À N-2.2 ET POUR LE SEUL SECTEUR NI, CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

- 2.3.1. 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.

N-2.4

NONOBTANT LES ARTICLES N.2-1 À N-2.3 ET POUR LE SEUL SECTEUR Nj, CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

- 2.4.1. Les abris de jardins, sous réserve d'être démontables

et d'avoir une emprise au sol de 10 m² maximum

- 2.4.2. 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 m² de surface plancher.

- 2.4.3. 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 de jardins familiaux dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz.

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

- 2.4.4. 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 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 ;
 - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

N-2.5

NONOBTANT LES ARTICLES N.2-1 À N.2.4 ET POUR LE SEUL SECTEUR Nv, CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

- 2.5.1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics et/ou des services d'intérêt collectif, dès lors qu'elles sont en lien avec des aménagements paysagers, hydrauliques, ou toute autre installation et aménagement liées aux mobilités douces et de loisirs sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde du paysage et de l'environnement.
- 2.5.2. Les aires de jeux et de sports constituées de petits mobiliers nécessaires à la pratique de parcours sportif ou de santé.
- 2.5.4. 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 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 ;
 - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

ARTICLE N-3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

N-3.1

MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Non réglementée.

N-3.2

MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. Non réglementée

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N-4

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N-4.1

EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

N-4.1.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEURS Nj, Ngv, NI ET Nv

- 4.1.1.1. Non réglementée.

N-4.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Nj

- 4.1.2.1. L'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 50 m² de la surface de l'emprise foncière totale.
- 4.1.2.2. L'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif.

N-4.1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR NI

- 4.1.3.1. L'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 15% de la surface de l'emprise foncière totale.

N-4.2

HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

N-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N À L'EXCEPTION DES SEULS SECTEURS Nj, Ngv ET Nv

- 4.2.1.1. La hauteur maximale (HT) de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 8,00 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.
- 4.2.1.2. La hauteur maximal (HT) des constructions annexes est limitée à 5,00 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.
- 4.2.1.3. Il n'est pas fixée de hauteur maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

N-4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS Nj, Ngv ET Nv

- 4.2.2.1. Pour les seuls secteurs **Nj**, **Ngv** et **Nv** la hauteur maximale (HT) de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 5,00 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

N-4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.2.3.1. 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.Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions.
- 4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;
- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 0,30 m.

N-4.3

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

N-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

- 4.3.1.1. Les dispositions du présent article **N-4.3** s'appliquent aux constructions et installations implantées le long des voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substituent.

Par exception de l'article **N-4.3.1.1**, les éléments suivant sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les escaliers et perrons de moins de 1,40 m de hauteur par rapport au terrain fini.

N-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE N

- 4.3.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un mur pignon avec un recul de 12,00 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou de la limite qui s'y substitue qu'elles soient existantes ou à créer (cf. schéma n°2).
- 4.3.2.3. Les prescriptions de l'article **N-4.3.2.1** ne s'appliquent pas aux constructions et installations nouvelles édifiées en secteur Nj, Ngv et Nv.

N-4.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

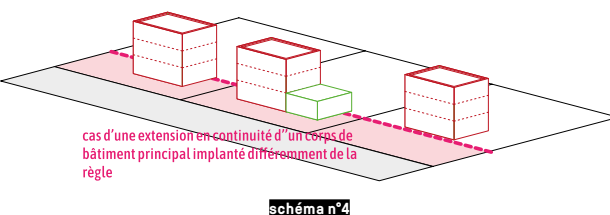
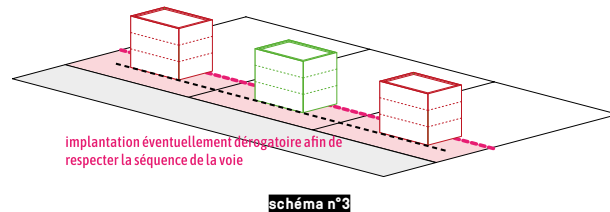
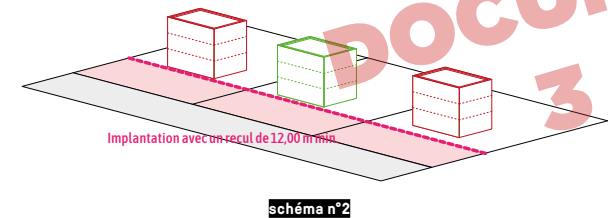
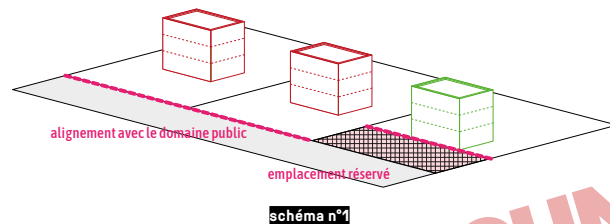
- 4.3.3.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale **N-4.3.2** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (cf. schéma n°3) ;
 - 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 (cf. schéma n°4) ;
 - pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
 - pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
 - pour l'implantation des constructions, installations,

Définition :

- ➔ Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment (cf schéma n°1).

modalités de calcul pour l'article UA-4.3 :

- ➔ Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.



ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

N-4.4

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

N-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait de 8,00 mètres minimum des limites séparatives (cf schéma n°5).
- 4.4.1.2. Il n'est pas fixée de distance de retrait maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

N-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.2.1. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

N-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.

Toutefois, il est demandé aux pétitionnaires de ménager une distance suffisante entre deux bâtiments non contigus afin de permettre un entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

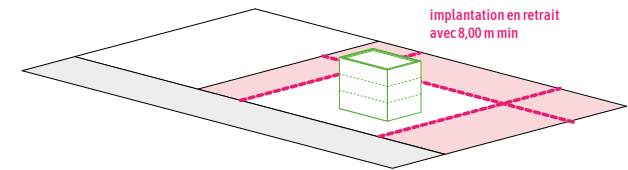


schéma n°5

ARTICLE N-5

QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

N-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 ;
 - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
 - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale.
- 5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.5. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.6. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse, sauf contrainte technique dûment justifiée.

5.1.7. Les dispositions de l'article **N-5** 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.

N-5.2

VOLUMES

5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnement de fait du bâti avoisinant.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

5.2.2. Les constructions d'architecture contemporaine (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont autorisées.

N-5.3

TRAITEMENT DES FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir ou encore le blanc pur, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.

5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

5.3.4. 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 en matière d'intégration.

5.3.5. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, ossature bois, ...) doivent l'être soit d'enduits lisses ou talochés, soit de briques ou pierres apparentes.

5.3.6. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions

supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.

- 5.3.7. Les prescriptions de l'article **N-5.3** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade.

N-5.4

TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.
- 5.4.2. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :
- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
 - et/ou agriculture urbaine ;
 - et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
 - et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.
- 5.4.3. Dans le cas de toiture à pente, les matériaux employés doivent être :
- en tuiles plates ou mécaniques à pureau plat dans des gammes de teinte brune, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement bruni. Les teintes uniformément rouges ou brun chocolat sont interdites ;
 - ou d'aspect ardoise, si le tissu environnant le justifie ou, encore, s'il s'agit d'une extension de construction existante déjà couverte en ardoise.
 - ou de type bac acier, zinc dans le cadre de projet d'architecture contemporaine.
- 5.4.4. Dans le cadre de toiture à pente, les installations et constructions nouvelles doivent comporter des pentes comprises entre 35° et 45°. Cette disposition n'est pas

applicable :

- aux locaux d'activités et aux annexes qui peuvent être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente ;
- aux toitures à la Mansart.

- 5.4.5. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

- 5.4.6. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.

- 5.4.7. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, 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). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture.

- 5.4.8. Les prescriptions de l'article **N-5.4** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en toiture.

- 5.4.9. Les toitures composées de verres ou de matériaux translucides ne sont autorisées que pour les petits volumes tels que les vérandas et les auvents.

N-5.5

OUVERTURES DES FAÇADES

- 5.5.1. De façon générale, les baies doivent être percées en prenant en compte les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

N-5.6

CLÔTURES

N-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

- 5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

- 5.6.1.3. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

- 5.6.1.4. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.

- 5.6.1.5. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions des articles **N-5.6.2** et **N-5.6.3**.

- 5.6.1.6. Sont interdits les clôtures suivantes :
- de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ;
 - de type plaque de béton ;
 - les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.

- 5.6.1.7. Le cas échéant, des dispositions différentes sont

acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets.

- 5.6.1.8. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

N-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

- 5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,80 mètres maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques.

- 5.6.2.2. Les clôtures doivent être réalisées sous la forme :
- soit d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite ;
 - soit d'une grille ou grillage ou encore d'un dispositif de type barreaudage métallique ;

Dans tous les cas, les clôtures doivent être doublée d'une haie végétalisée.

- 5.6.2.3. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

- 5.6.2.4. 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, sans saillie sur l'espace public. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

- 5.6.2.5. Les clôtures implantées dans les espaces naturels ou forestiers doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Conformément à la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter

l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, les clôtures doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

L'emploi de matériaux naturels, de haies vives d'essences locales ou de rangs de 3 fils est à privilégier pour les nouvelles constructions ou le remplacement de clôtures.

N-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES SUR LES LIMITES SÉPARATIVES

- 5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètres maximum.

- 5.6.3.2. Les clôtures implantées dans les espaces naturels ou forestiers doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Conformément à la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, les clôtures doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

L'emploi de matériaux naturels, de haies vives d'essences locales ou de rangs de 3 fils est à privilégier pour les nouvelles constructions ou le remplacement de clôtures.

N-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 (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche 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, les cheminées, etc., 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 voie.

- 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.

N-5.8
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE BÂTIS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan de zonage repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification (cf. annexe L.151-19 du code de l'urbanisme de la pièce n°4). Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- 5.8.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au

titre de l'article L.151-19 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. L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- 5.8.4. Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- 5.8.5. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- 5.8.6. Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...).
- 5.8.7. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- 5.8.8. 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.

- 5.8.9. 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, etc.) ;
 - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).
- 5.8.10. Les projets situés à proximité immédiate de bâtiments protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

ARTICLE N-6

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

N-6.1

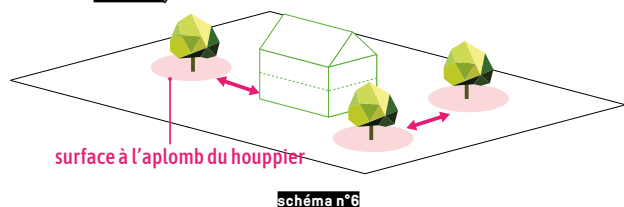
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Rappel des définitions :

- ➔ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

- 6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :
 - l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
 - l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
 - l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
 - une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.
- 6.1.1.2. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel qu'arbre de hautes tiges ou essence remarquable) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Ainsi tout arbre présentant un intérêt paysager notable 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.
- 6.1.1.3. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00

m entre les arbres et les façades des constructions (cf. schéma n°6).



N-6.2

ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

N-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1.1. Au sein des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage, la végétation doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné auquel cas un nombre équivalent de sujets et d'essence équivalente (port, taille à maturité) doit être planté au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement des arbres replantés pourra être révisé en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes.
- 6.2.1.2. En cas de recalibrage de voirie nécessitant, le cas échéant, la suppression d'alignements parallèles à la voie, ceux-ci doivent être replantés le long du nouvel axe.
- 6.2.1.3. Les dispositions des articles N-6.2.1.1 à N-6.2.1.2, ne s'appliquent dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif.

N-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURS D'EAU ET PLANS D'EAU PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.2.1. Les espaces en eau (cours d'eau et plans d'eau), préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage, interdisent tout comblement, exhaussement, affouillement de sol. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit. La végétation rivulaire qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.
- 6.2.2.2. Pour les cours d'eau il est demandé un recul minimal de toute construction ou installation nouvelle de 5,00 mètres à partir de la berge ;
- 6.2.2.3. Les cours d'eau publics ou privés assurant l'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas être busés, sauf :
 - ponctuellement pour la réalisation d'accès ;
 - pour des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.
- 6.2.2.4. En cas de recalibrage ou d'aménagement de voirie, les fossés doivent être réaménagés le long du nouvel axe.
- 6.2.2.5. Les cours d'eau publics ou privés doivent être entretenus par les propriétaires riverains. Leur nettoyage régulier doit garantir le bon écoulement constant des eaux recueillies. Ils doivent être laissés accessibles et dégagés pour leur entretien.

N-6.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ARBRES PONCTUELS ET/OU ALIGNEMENTS D'ARBRES

- 6.2.3.1. Les arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus.
- 6.2.3.2. Nonobstant les prescriptions de l'article N-6.2.3.1, les arbres identifiés peuvent être supprimés pour motif directement et strictement lié :

- à la sécurité publique ;
- ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen dûment justifié ; à la condition que le spécimen abattu soit remplacé par un arbre d'essence équivalente (port, taille à maturité,...) au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement de l'arbre replanté peut être revu en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes dûment justifiées.
- 6.2.3.3. Les dispositions des articles N-6.2.3.1 à N-6.2.3.2, ne s'appliquent dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif.
- 6.2.3.4. En cas de contraintes liées au projet, à la condition d'être dûment justifiées, la commune peut autoriser la suppression d'un arbre identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, à la condition que l'arbre supprimé soit remplacé par deux arbres d'essence équivalente à terme.

N-6.3

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS EXISTANTS OU À CRÉER À PROTÉGER AU TITRE DES ARTICLES L.113-1 ET L.113-2 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.3.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés en espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Ce classement en EBC, qu'ils soient surfaciques ou ponctuels, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

N-6.4

DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.4.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.4.2. 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 ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.4.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.4.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.4.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.4.6. 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 conforme aux règles et législations en vigueur.
- 6.4.7. 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.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

ARTICLE N-7

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

N-7.1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

N-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

- 7.1.1.1. 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 ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.1.2. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant ou de changement de destination.
- 7.1.1.3. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.
- 7.1.1.4. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

N-7.1.2. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

- 7.1.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées

suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles de stationnement définies ci-après.

N-7.1.3. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.3.1. 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.

N-7.1.4. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.4.1. Les normes fixées au paragraphe **N-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- 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 **N-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;
- pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

N-7.2

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

- 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 détaillées dans les tableaux ci-après.
- 7.2.2. Pour les logements autorisés, il est demandé 1 place minimum par logement.
- 7.2.3. Pour les autres destinations autorisées, la délivrance d'un permis de construire 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. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

N-7.3

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

- 7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- 7.3.2. Le nombre d'emplacements en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur (cf **annexe B** dans le présent règlement).

N-7.4

DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

N-7.4.1 CAS DES SUPPRESSIONS DE PLACES DE PARKING EXISTANTES

- 7.4.1.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme (changement de destination, permis de construire, permis de démolir, etc.), le pétitionnaire doit obligatoirement restituer, sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles induites par le projet, le cas échéant.

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N-8

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

N-8.1

CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

- 8.1.1. 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.
- 8.1.2. 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. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 8.1.3. 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.
- 8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

N-8.2

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

- 8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.
- 8.2.2. 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.
- 8.2.3. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
 - de s'intégrer au maillage existant ;
 - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
 - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
 - une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.
- 8.2.4. 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 ;
 - l'existence de réseaux.
- 8.2.5. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions réglementaires concernant

l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (Décret n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics et Arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

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.

N-9.1

OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN 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 et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

N-9.2

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction ou installation 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.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non

traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

- 9.2.4. 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.

N-9.3

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE 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.

N-9.4

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

- 9.4.1. À l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement et des extensions de constructions existantes à destination d'habitation sans création de logement, les nouvelles constructions ou installations soumises à autorisation d'urbanisme doivent comporter des locaux de stockage des différentes catégories de déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets et d'encombrants qu'ils génèrent. Ces locaux doivent

être conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte.

Les locaux doivent être correctement dimensionnés au regard des besoins du projet.

- 9.4.2. Les systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée et intégrés dans le projet architectural ; leur accès à la voie doit être facile. De plus, une aire de présentation, directement accessible par les véhicules de collecte, doit être créée afin d'éviter que les bacs ne soient sur le domaine public les jours de collecte et gênent la circulation des piétons.

N-9.5

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

N-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES- RÉSEAUX DIVERS

- 9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.
- 9.5.1.3. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.
- 9.5.1.4. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

N-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

- 9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.
- 9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures.
- 9.5.2.3. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.
- 9.5.2.4. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

N-9.6

DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.6.1. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.
- 9.6.2. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente

de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.6.3. 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.

9.6.4. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

9.6.5. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.

9.6.6. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

9.6.7. A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles **N-4.3** et **N-4.4**, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et qu'ils ne dépassent pas sur les emprises publiques.

9.6.8. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **N-4.2**, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

9.6.9. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

DOCUMENT PROVISOIRE DU 3 SEPTEMBRE 2025

TITRE 06 ANNEXES

DISPOSITIONS
GÉNÉRALESDISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES URBAINESDISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES À URBAINISERDISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLESDISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES

ANNEXES

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

A

DOCUMENT PROMISSOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2023

LEXIQUE DE TERMES EMPLOYÉS DANS LE PRÉSENT PLAN LOCAL D'URBANISME

DISPOSITIONS
GÉNÉRALESDISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES URBAINESDISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES À URBAINERDISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLESDISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES

ANNEXES

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre I^{er} du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

A

ABATTAGE

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles sur des arbres ou masses boisées et occasionnelles le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie...).

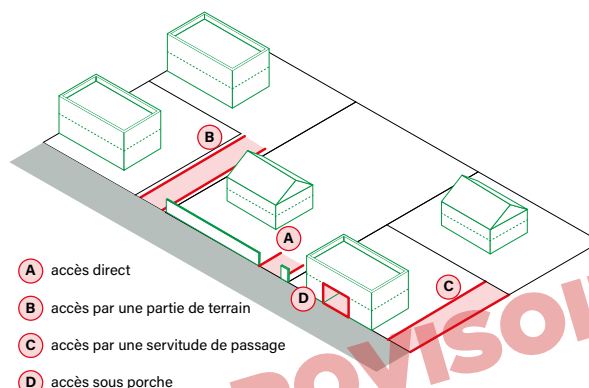
ABRI DE JARDIN

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

ACCÈS

L'accès est un des éléments de la desserte d'une unité foncière formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que cette voie soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules et/ou aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité; de fait, l'accès doit se faire le plus perpendiculairement possible à la voie.

La largeur de l'accès se mesure hors tout à la jonction avec la voie ouverte à la circulation publique ; lorsque l'accès est prolongé par une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) permettant l'accès en profondeur, la largeur de l'accès doit être observée sur la totalité de la bande d'accès. Pour être constructible, toute unité foncière ou parcelle doit disposer d'un accès à au moins une voie.

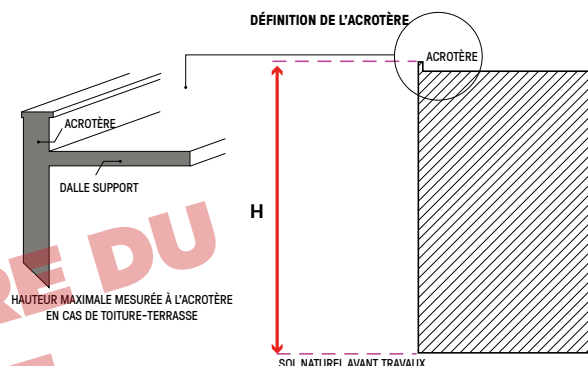
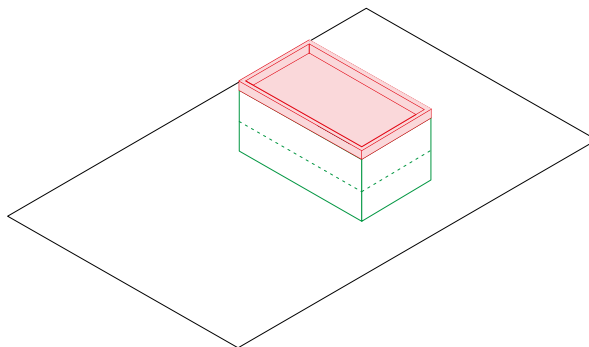


ACCÈS PRIVÉ OU ACCÈS PARTICULIER

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

ACROTÈRE

Élément d'une façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.



ACTIVITÉ ACCESSOIRE

Est considérée comme accessoire une activité exercée sur le même lieu d'exploitation que l'activité principale, de manière complémentaire et en lien direct avec l'activité principale sans qu'elle soit indispensable à celle-ci.

Par exemple, les activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme) localisées sur le lieu de l'exploitation agricole sont accessoires d'une exploitation agricole ; les espaces d'exposition, un local de vente, un restaurant d'entreprise sont accessoires d'une activité de production ou de fabrication d'une entreprise.

ADOSSEMENT

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle sur la partie arrière d'un bâtiment existant indépendamment de leur implantation sur la voie publique, ou voie privée ou emprise publique.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DES SOLS

Extraction de terre ou remblaiement de terrain, entraînant une modification topographique.

Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application des dispositions de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme et à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les affouillements et exhaussements, mêmes inférieurs aux

dimensions de l'article R.421-23, doivent respecter les dispositions du règlement du PLU.

AGRICULTURE URBAINE

L'agriculture urbaine est vécue et pratiquée dans les tissus urbains par des exploitants et des habitants dans leur vie quotidienne. Il s'agit d'une agriculture :

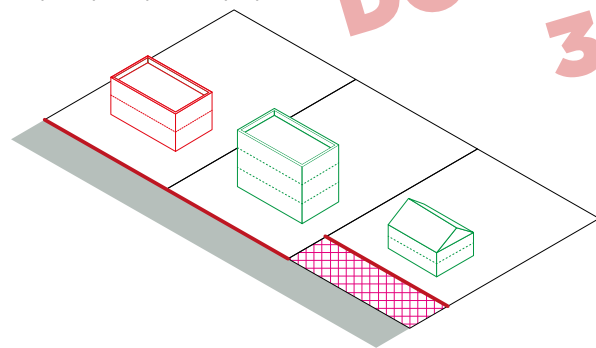
- professionnelle ou non, à dimension économique, sociale, culturelle, de loisirs,
- qui peut être orientée sous condition vers les circuits courts ou l'autoconsommation comme vers les circuits longs,
- qui entretient des liens fonctionnels réciproques avec la ville.

AIRE DE PRÉSENTATION :

Une aire de présentation permet aisément et en toute sécurité aux services de collecte de manipuler les bacs de déchets.

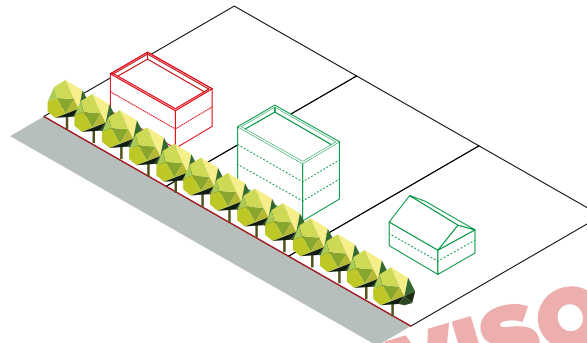
ALIGNEMENT

L'alignement ou la limite s'y substituant (emplacement réservé, ligne d'implantation obligatoire) est la limite entre la voie ou emprise publique et la propriété riveraine.



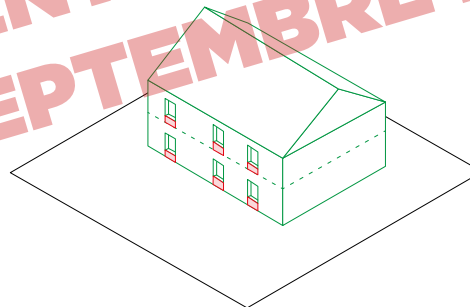
ALIGNEMENT D'ARBRES

Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.



ALLÈGE

L'allège est la partie du mur située entre le plancher et l'appui de la fenêtre.

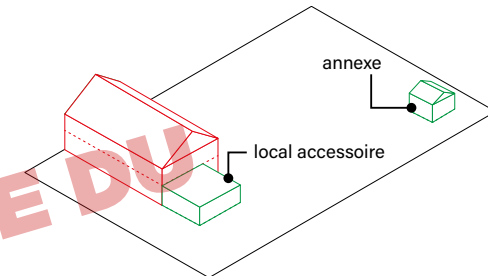


ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

Exemple : réserves, celliers, remises, garages, abris à vélos, ateliers non professionnels, piscines, etc.

La destination des annexes au titre du code de l'urbanisme est identique à celle de la construction à laquelle elle se rattache.



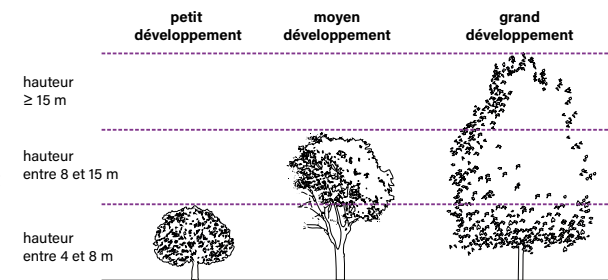
APPENTIS

Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

ARBRE DE PETIT, MOYEN ET GRAND DÉVELOPPEMENT

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

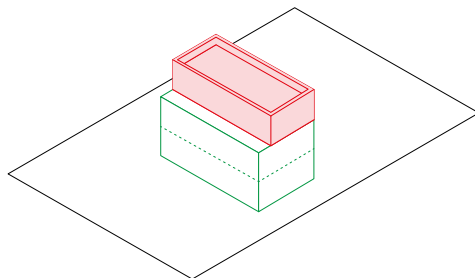


ATTIQUE

Niveau terminal d'une construction qui est édifiée en retrait du nu

de la façade et qui forment le couronnement de la construction. En cas d'attique, il est demandé un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport au mur nu de la ou des façades des niveaux inférieurs.

Nota : il est admis un principe de double attique c'est-à-dire un attique sur les deux derniers niveaux de la construction.



AUVENT

Petite toiture en surplomb, en général à un seul plan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

B

BAIE

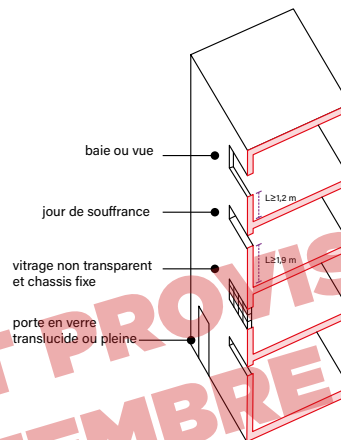
Ouverture dans un mur assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres. L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre au-dessus du niveau du plancher ;
- une porte non vitrée ou dotée d'un vitrage non définitivement translucide ;
- les châssis fixes dotés d'un vitrage non définitivement translucide, ainsi que les parois fixes en pavés de verre.

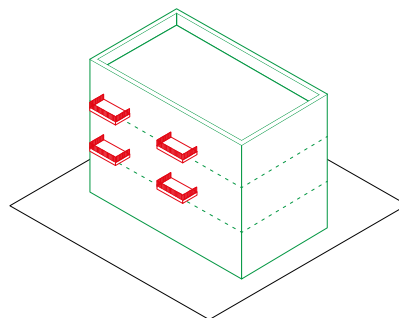
Les dispositifs posés sur un vitrage transparent, qu'il s'agisse de

films autocollants ou de tout autre procédé, ne permettent pas de répondre aux exigences mentionnées ci-dessus.



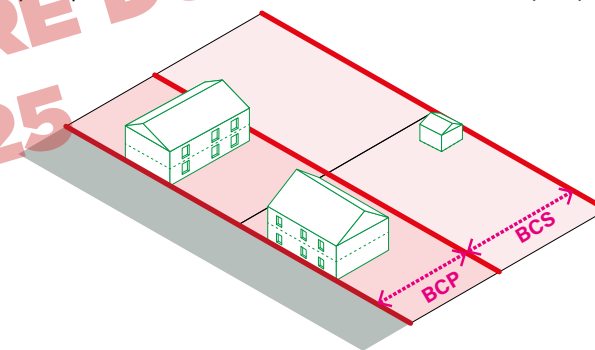
BALCON

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade et en surplomb, fermée par une balustrade ou un garde-corps plein ou ajouré permettant à une personne de se tenir à l'extérieur du bâtiment.



BANDE CONSTRUCTIBLE PRINCIPALE ET SECONDAIRE (BCP ET BCS)

La bande de construction principale (BCP) correspond à la portion du terrain d'assiette du projet bordant les emprises publiques et voies, les marges de recul, ou les emplacements réservés de voirie. La profondeur de la bande constructible principale est mesurée horizontalement et perpendiculairement à ces limites sur une profondeur de définie par le règlement de la zone concernée. La portion du terrain d'assiette située au-delà de la bande constructible principale constitue la bande constructible secondaire (BCS).



BARDAGE

Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

BARREAUDAGE

Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

BIO-SOURCÉ

Conformément à l'arrêté ministériel du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « bâtiment bio-sourcé », les matériaux de construction sont dits bio-sourcés

lorsqu'ils sont issus de la biomasse végétale ou animale pouvant être utilisée comme matière première dans des produits de construction et de décoration, de mobilier fixe et comme matériaux de construction dans un bâtiment. Ils couvrent aujourd'hui une large gamme de produits et trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la construction, en tant qu'isolants (laines de fibres végétales ou animales, de textiles recyclés, ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille, etc.), mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.), panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.), matériaux composites plastiques (matrices, renforts, charges) ou encore dans la chimie du bâtiment (colles, adjuvants, peintures, etc...).

BRS

Le bail réel solidaire (BRS) est un nouveau dispositif qui permet de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements.

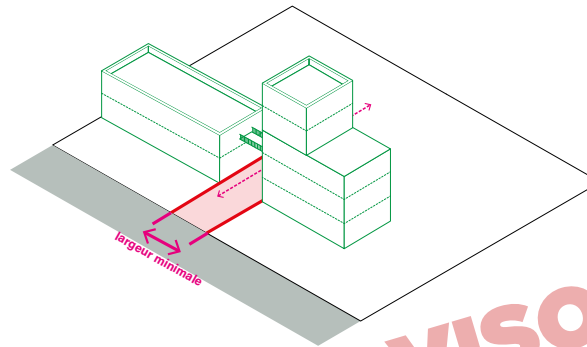
C

CÉSURE

Interruption du bâti sur toute sa hauteur (hors sous-sol) et sur toute sa profondeur. Une césure doit présenter une largeur minimale précisée par le règlement de la zone.

Des jonctions de type passerelle entre les deux parties d'une construction peuvent être réalisées dans une césure à condition qu'elles ne s'étendent pas sur plus de deux niveaux consécutifs.

La césure doit comporter a minima des ouvertures secondaires (baies constituant l'éclairage secondaire d'une pièce principale ou baie d'éclairage d'une pièce secondaire) sans face à face et doit être, si possible, le lieu de distribution de la cour ou du jardin ou accueillir d'autres usages.



CHANGEMENT DE DESTINATION

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les destinations et sous destinations prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme.

CHÂSSIS DE TOITURE

Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

CLAIRE-VOIE (DISPOSITIFS À)

Partie de clôture ou de garde-corps laissant le jour et formée alternativement d'espaces vides et d'espaces pleins.

CLÔTURE

Une clôture enclose 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.

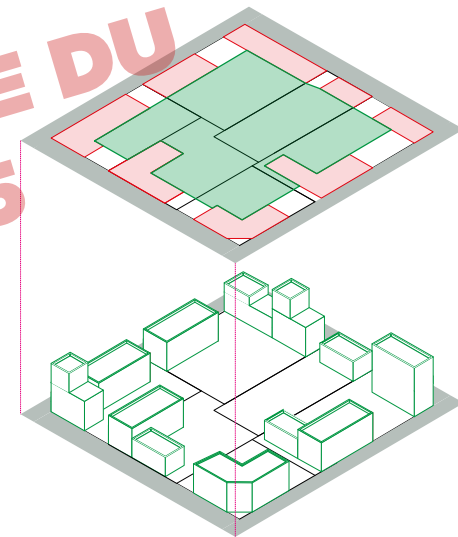
La clôture comprend les piliers et les portails.

COEFFICIENT D'IMPERMÉABILISATION

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

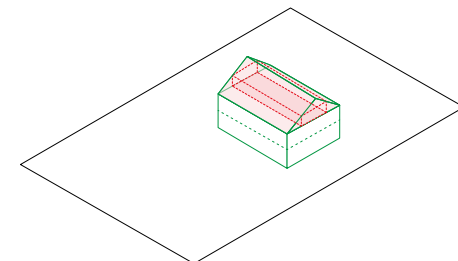
CŒURS D'ÎLOTS

Espace à dominante végétale situé au centre des îlots résidentiels.



COMBLE

Dernier niveau d'une construction ayant des parties intérieures sous toiture inférieures à 1,80 m de hauteur.



CÔNE DE VUE

Le règlement du PLU permet d'édicter des dispositions visant à protéger, mettre en valeur ou requalifier un élément du paysage dont l'intérêt le justifie. Un cône de vue peut ainsi être défini comme un cône angulaire sous lequel est vu un site à partir d'un point de vue particulier.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

COEFFICIENT DE BIOTOPE DE SURFACE

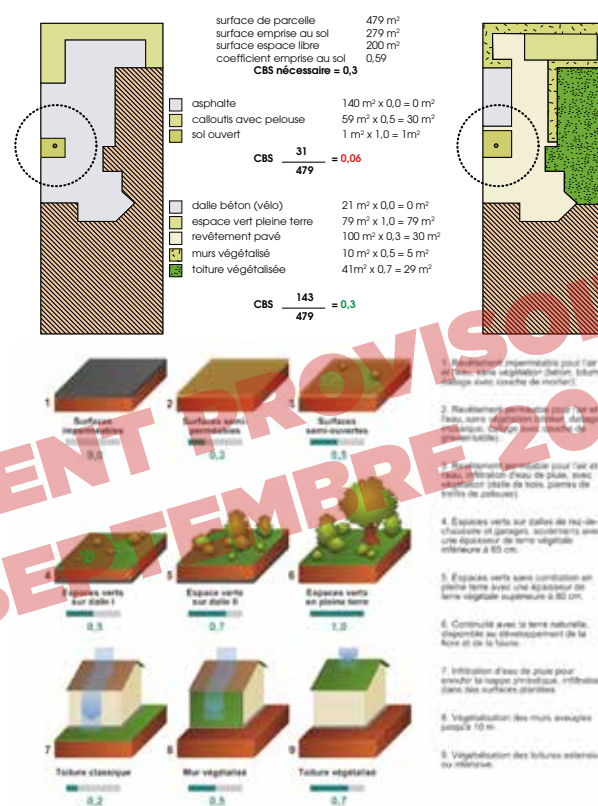
Valeur définissant la proportion des surfaces éco-aménagées exigée par rapport à la surface totale de l'unité foncière du projet de construction.

Le coefficient de biotope de surface fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables qui peut être satisfaite de plusieurs manières. Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la perméabilité des surfaces et de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU prévoit un coefficient de pondération différent selon la nature des surfaces éco-aménagées, en fonction de leur degré de perméabilité, de leur contribution à la biodiversité et à la présence de la nature en ville, de leur contribution à la régulation du microclimat.

Le coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet. Ce CBS est ainsi calculé :

$$\text{CBS} = \frac{\text{surface perméable ou éco-aménageable}}{\text{surface de l'unité foncière}}$$

Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre perméable aura une valeur de 1.



CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

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.

CONTINUITÉ

C'est l'implantation des constructions sur les deux limites séparatives latérales créant un front urbain continu sur la voie.

Une construction est implantée en ordre continu lorsqu'elle présente deux côtés contiguës aux limites séparatives qui coupent l'alignement : les constructions sur les différentes parcelles sont donc jointives et forment, parallèlement à la voie, un ensemble continu.

COUPE D'ENTRETIEN

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé.

COUR ANGLAISE

La cour anglaise est une cour située en dessous du niveau du sol, encaissée entre la façade d'un bâtiment et la rue / jardin. Elle permet d'apporter de la ventilation et de la lumière naturelle à un sous-sol via des fenêtres situées sous le niveau du sol. La pièce donnant sur la cour anglaise peut devenir un espace habitable à condition de respecter les exigences relatives à ses dimensions, son aération, sa salubrité (humidité notamment) et son éclairage naturel.

Une cour anglaise peut également apporter un accès sur rue avec la création d'une porte.

Sont exclus des cours anglaises, les accès côté jardin, limités à

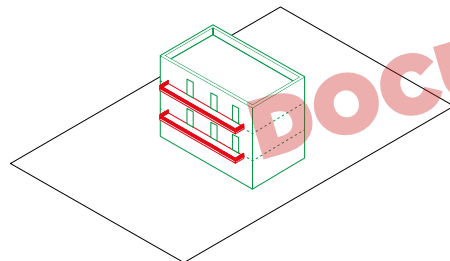
un simple escalier et une porte totalement pleine, sauf s'ils sont situés en façade sur rue ou dans une marge de retrait, et ce, dans le respect des dispositions réglementaires du PLU.

COURS D'EAU

Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. Les fossés ne constituent pas des cours d'eau.

COURSIVE

Lieu de passage ouvert et couvert, plus long que large, implanté en retrait par rapport au nu de la façade permettant de desservir plusieurs logements ou locaux.



CÔTE NGF

Le nivellement général de la France (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain, ainsi qu'en Corse, dont l'IGN a aujourd'hui la charge.

CORNICHE

Une corniche est un couronnement continu en saillie d'un élément ou d'une construction. La corniche est le plus souvent horizontale, mais peut être également en pente si elle se développe le long du rampant d'un fronton par exemple.

CROUPE

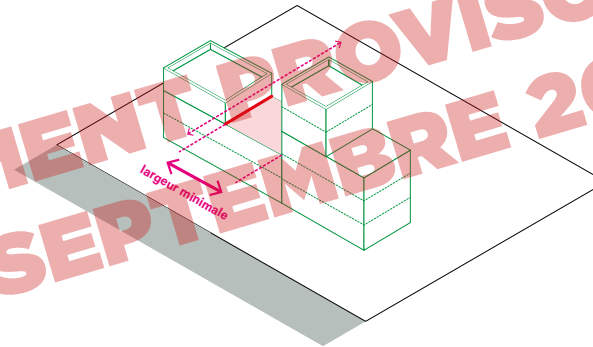
Partie du toit qui, côté du pignon, est triangulaire en un pan ou en deux pans dont un est un triangle et l'autre un trapèze.

COURONNEMENT

Le couronnement d'une construction comprend les acrotères ou les combles d'un bâtiment. La surface de plancher des combles doit être inférieure à la surface de plancher du dernier niveau sous le couronnement.

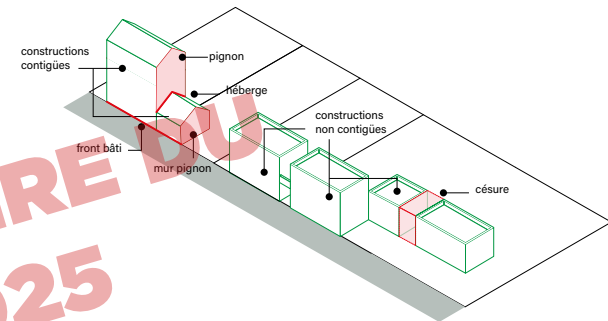
CRÉNEAU

Vide vertical de largeur minimale de 6,00 mètres sur toute la profondeur de la construction. Le créneau peut comporter des ouvertures secondaires (baies constituant l'éclairage secondaire d'une pièce principale ou baie d'éclairage d'une pièce secondaire) sans qu'aucune ne puisse être en face-à-face.



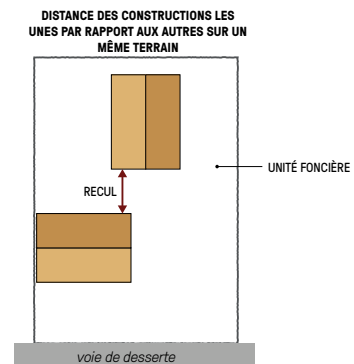
DISCONTINUITÉ

C'est l'implantation des constructions en dehors des limites séparatives latérales créant un front urbain aéré.



DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS

Il s'agit de la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la façade de la construction en vis-à-vis. Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte.



D

DÉBORDS DE TOITURE

Partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

DÉFRICHEMENT

On entend par défrichement, toute opération volontaire conduisant à la suppression de la destination forestière ou arborée du sol.

DÉMOLITION

Travaux consistant à détruire ou déconstruire volontairement une construction dans sa totalité ou en partie.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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. L'arrêté NOR : LHAL1622621A du 10 novembre 2016 précise ce que recouvrent ces sous-destinations.

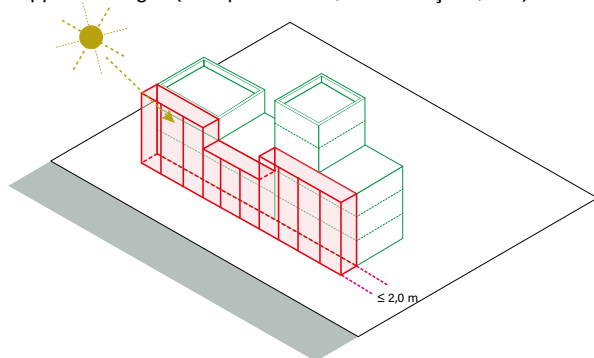
Le décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 et l'arrêté NOR : LOGL12923891A du 31 janvier 2020 ont modifié la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les documents d'urbanisme. Dès lors, des définitions particulières et différenciées entre les «hôtels» et les «autres hébergements touristiques» ont été mises en place.

Enfin, le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 et l'arrêté NOR : TREL2233598A du 22 mars 2023 viennent apporter des compléments aux destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme, modifiant ainsi les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme.

> cf tableau

DOUBLE PEAU CLIMATIQUE

Dispositif construit d'une largeur maximale de 2,00 mètres concourant à la thermique de la construction et pouvant être support d'usages (tels que véranda, double façade, etc.).



E

EAUX PLUVIALES

Toutes les eaux résultant des précipitations atmosphériques avant et après leur ruissellement. Il s'agit des eaux provenant de la pluie, de la fonte des neiges, de la grêle ou de la glace tombant ou se formant naturellement sur le sol ou toute surface les recevant. Peuvent également être assimilées à des eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles notamment.

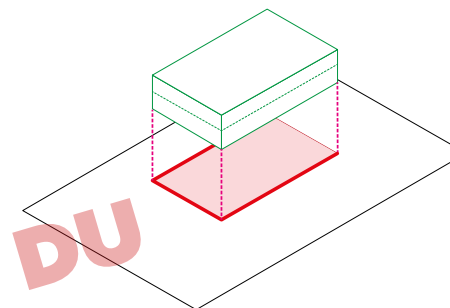
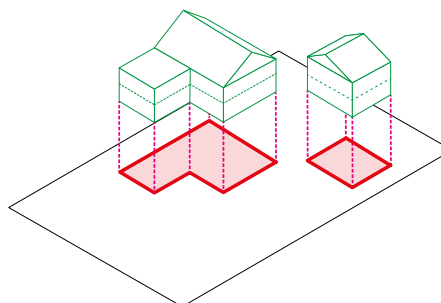
ÉGOUT DU TOIT (RIVE D'ÉGOUT OU SABLIERE)

L'égout du toit correspond à l'intersection entre la pente de toiture et le plan vertical de la façade.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à 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 (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

De fait, les autres éléments de la construction soutenue par des poteaux, comme par exemple les pergolas, les porches, les balcons soutenus, comptent dans le calcul de la surface d'emprise au sol.

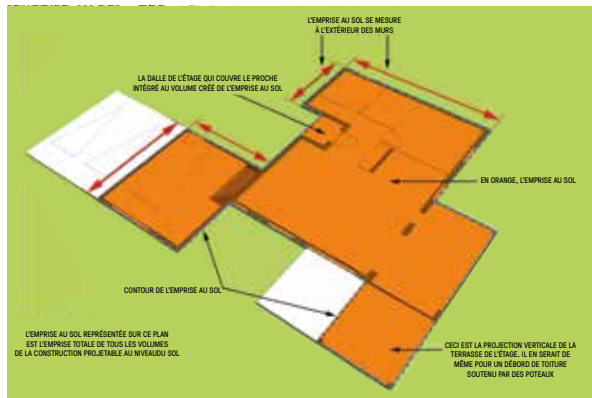


Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol :

- toute construction ou partie de construction maçonnée, quelle que soit sa hauteur : abris de jardin, carport, serres, hangars, perrons, rampes d'accès de parkings, garages annexes, etc. ;
- les piscines couvertes et non couvertes ainsi que leurs surfaces d'accompagnement hors sol naturel ;
- les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, présentent une surélévation significative par rapport au terrain (supérieure à 20 cm) et/ou des fondations profondes ;
- les coursives et balcons.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (décor en façade), tels que bandeaux, corniches, marquises et les simples débords de toiture sans encorbellement ni élément de soutien ;
- les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain (inférieure ou égale à 20 cm), ni des fondations profondes.

**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 PUBLIQUE

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie publique ou privée. Constituent ainsi des emprises publiques les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics.

ÉPAISSEUR DES CONSTRUCTIONS

Mesure de la profondeur d'une construction calculée à partir de sa façade principale, sous-sol non compris.

ÉPANNELAGE

Désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.

ÉNERGIES RENOUVELABLES (ENR)

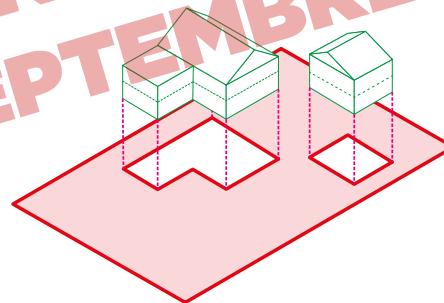
Sont classées dans la catégorie des énergies renouvelables (EnR), toutes les énergies que la nature constitue ou reconstitue plus rapidement que l'Homme ne les utilise. Elles peuvent ainsi être considérées comme inépuisables à l'échelle du temps humain.

ESPACE BOISÉ CLASSÉ

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

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

**ESPACE VÉGÉTALISÉ DE PLEINE TERRE/PLEINE TERRE**

Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10,00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;

- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

Les terrasses extérieures et les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre au travers l'application du CBS.

ESPACE DE RESSOURCEMENT

Espace commun de proximité aux qualités micro-climatiques, sonores, olfactives et paysagères propices au bien-être des habitants. Ce type d'espace, situé en zone urbaine, permet aux habitants d'un quartier d'être plus au calme dans un environnement moins pollué avec des températures plus fraîches en été. La présence du végétal mais aussi de l'eau sont des facteurs importants pour atteindre cette exigence.

ESPACES VERTS

Les espaces verts correspondent à des espaces à dominante végétale, indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine (agrément, paysage, biodiversité, rétention des eaux pluviales). La notion d'espaces verts couvre donc les parcs d'agrément, les jardins d'ornement, les terrains cultivés urbains (potagers, vergers, terrains maraîchers, jardins familiaux, pépinières), les espaces boisés urbains et, les terrains de jeu et de sports.

ESSENCES LOCALES

Le territoire se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et d'arbustes.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'annexe relatives aux essences locales.

ESPÈCE INVASIVE (VÉGÉTATION)

Espèce dont la capacité de colonisation des milieux et le caractère non indigène l'amènent à perturber les milieux et la diversité biologique.

ESPACE VERT PROTÉGÉ (EVP)

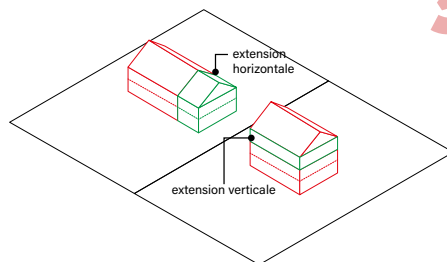
Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole ou encore son intérêt paysager.

EXHAUSSEMENT

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).



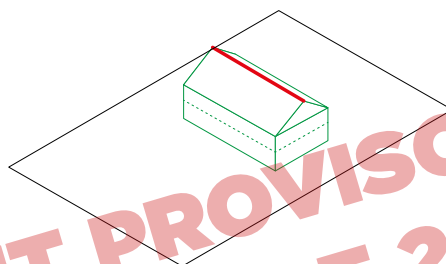
EXTENSION MESURÉE

Elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et sa nature. L'extension mesurée doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension mesurée à répétition entraînant une profonde modification de l'existant ne saurait être considérée comme une extension mesurée.

F

FAÎTAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.



FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures verticales hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, les doubles peaux assurant un confort bioclimatique et/ou thermique, l'isolation extérieure et les éléments de modénature et de saillie (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

FAÇADE AVEC VUE

Il s'agit d'une façade comportant un élément ouvrant (fenêtre, porte-fenêtre, lucarne, châssis de toiture) ou ouvert (balcon, loggia, terrasse, ...), dont la base est située à moins de 1,90 m du plancher concerné.

FAÇADE AVEC BAIE SANS VUE

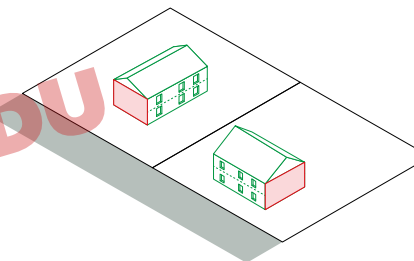
Il s'agit d'une façade ne créant pas de vue mais comportant un ou plusieurs des éléments suivants :

- ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite ou située au moins à 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce éclairée. Cette hauteur minimale est portée à 2,60 m dans le cas d'une construction à rez-de-chaussée ;
- ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- pavés de verre ;
- balcon dont les vues directes sont totalement occultées par un pare-vue fixe, plein, non ajouré, ni transparent et d'une

hauteur minimum de 1,90 m

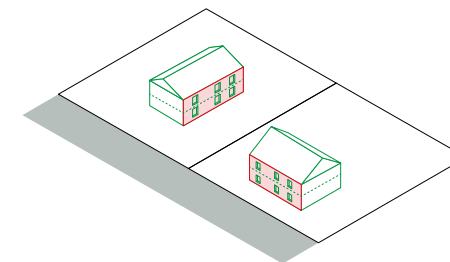
FAÇADE AVEUGLE

Il s'agit d'une façade ne comportant aucune baie.



FAÇADE PRINCIPALE

Sont 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.



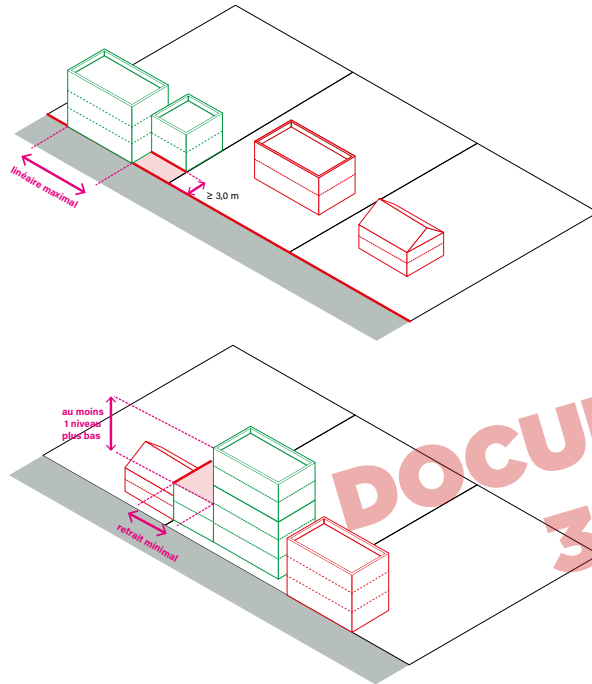
FOSSÉ

Ouvrage linéaire, à ciel ouvert et végétalisé, créé par l'homme pour collecter les eaux de ruissellement, en assurer le transfert et le stockage. Une noue est un fossé peu profond et large, qui recueille provisoirement de l'eau, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer (évapo-transpiration) ou pour l'infiltrer sur place, permettant ainsi la reconstitution des nappes phréatiques.

FRAGMENTATION

Création de vides dans le plan de façade de la construction. Les

vides peuvent être horizontaux (de type retrait de façade) ou verticaux (de type créneau).



G

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

GARAGE

Un garage est un espace clos/couvert destiné exclusivement au

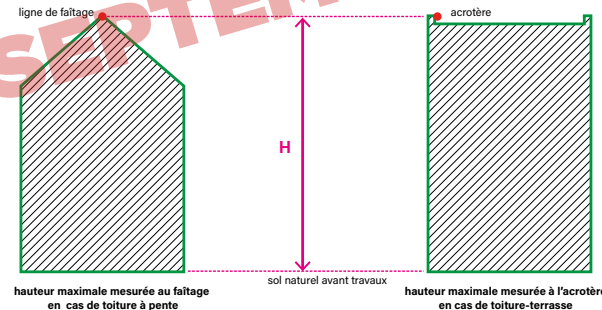
stationnement des véhicules de toute nature (vélos compris).

H

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur sous réserve d'une bonne intégration architecturale et qu'ils soient invisibles depuis l'espace public.

(source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).



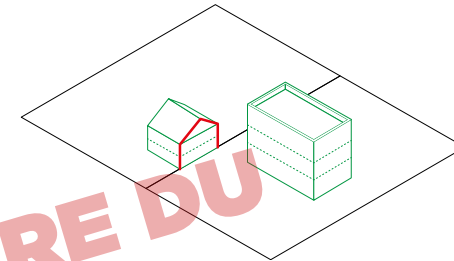
HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS

Sont regardées comme habitations légères de loisirs les constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, constitutives de logements, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. (articles R. 111-31 et suivants).

HÉBERGE

L'héberge est constituée par une ligne définissant le contour de la

totalité d'une construction implantée sur la limite séparative.



HOUPPIER

Le houppier d'un arbre est constitué de l'ensemble des branches et des rameaux du feuillage au niveau de la première couronne de grosses branches.

I

ÎLOT 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.

IMPERMÉABLE (SURFACE)

Une surface imperméabilisée est une zone qui s'oppose à l'infiltration directe de l'eau dans le sous-sol et qui produit donc des effets de ruissellement des eaux de pluie. Il s'agit des surfaces bétonnées : surfaces construites, terrasses, routes, aires de stationnement, voies d'accès, entrées de garage, toits, aires de stockage, etc.

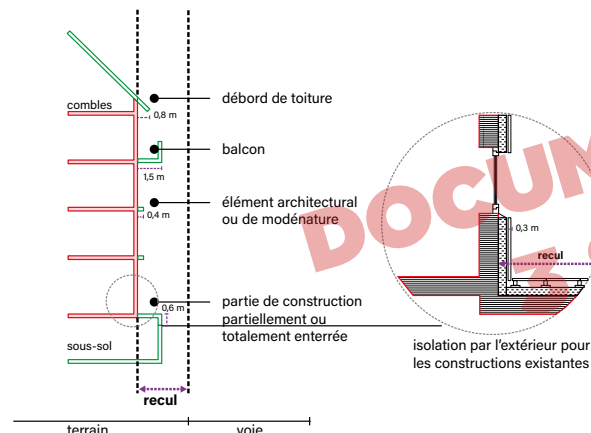
INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les installations classées relèvent des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement (anciennement loi du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par

les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR (ITE)

L'isolation thermique par l'extérieur consiste à placer la couche d'isolant (polystyrène expansé ou autre isolant) et les différentes couches de matériaux de parements (enduit minéral ou organique, PVC, bois, pierre, etc.) sur les murs extérieurs d'un bâtiment. Au sens du présent règlement, les règles de prospects (recul et retrait) ne s'appliquent pas aux dispositions relatives à l'ITE, mais à compter du nu de la façade.



J

JOUR DE SOUFFRANCE

Ouverture dont les caractéristiques sont définies par les articles 675 à 680 du code civil, laissant uniquement passer la lumière sans permettre le regard, et située à une hauteur au moins égale à :

- 2,60 mètres au-dessus du sol du rez-de-chaussée de la construction ;
- 1,90 mètre au-dessus du sol d'un étage.

JARDIN FAMILIAL

Ensemble d'unités cultivées géré par une association déclarée ou reconnue d'utilité publique conformément à la loi du 1er juillet 1901.

JARDIN PARTAGÉ

Jardin conçu, construit et cultivé collectivement par les habitants d'un quartier, d'un village ou d'une communauté.

L

LARGEUR DE TERRAIN

La largeur de terrain se mesure perpendiculairement aux voies, publiques ou privées, et emprises publiques, au droit de l'implantation de la façade sur rue de la construction entre les limites séparatives latérales.

LINÉAIRE DE FAÇADE

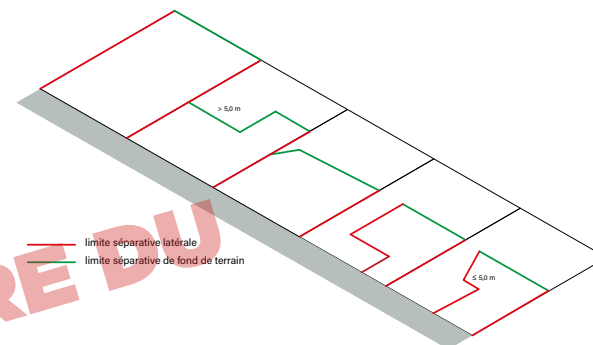
On appelle linéaire de façade, la longueur totale des façades implantées sur rue. Le calcul d'un linéaire de façade sur rue n'est pas cumulable sur plusieurs rues. En cas de courbe ou de pan cassé à l'intersection de deux rues, la longueur de façade de chacune des rues se calcule à part égale en fonction de la longueur de la courbe ou du pan cassé.

LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

En cas de décroché de la limite séparative latérale de moins de 5 m, la section créée est toujours considérée comme limite séparative latérale. Par contre, pour un décroché de la limite latérale de plus de 5 m, la section ainsi créée constitue une limite de fond de terrain.

Lorsque le terrain objet du projet (l'unité foncière) est constitué de plusieurs parcelles, le fond de parcelle se définit à l'échelle de l'unité foncière (sauf si R.151-21).



NOTION DE LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

La limite qui s'y substitue est définie comme :

- la limite interne au terrain riverain de la voie ou l'emprise publique frappée d'une servitude d'alignement, ou d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voie ou d'une emprise publique.
- la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de la réalisation d'une voie ou d'une emprise publique.

LOGEMENT

Au sens de l'arrêté du 10 novembre 2016, un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation. Les logements sont répartis en quatre catégories : résidence principale, résidence secondaire, logement occasionnel ou logement vacant.

LOGEMENT SOCIAL

Un logement social ou HLM est un logement financé avec un prêt aidé de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.

Il existe plusieurs typologies de logements locatifs sociaux assujettis à des barèmes de revenus : PLI, PLS, PLA1, ou PLUS.

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

(source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme- Ministère de la Cohésion des Territoires).

LOGGIA

Pièce à l'étage d'un bâtiment, en retrait du nu de la façade, ouverte sur l'extérieur : ses baies n'ont pas de menuiserie.

LUCARNE

Ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous comble. Sa baie est verticale et elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

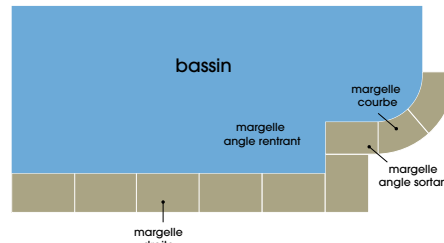
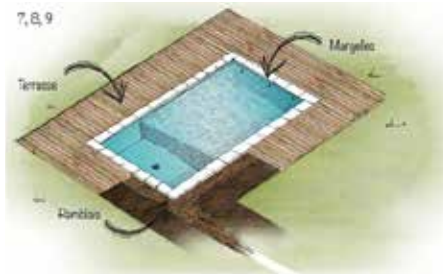
M

MAILLAGE

Organisation des voies sans impasse et permettant de relier deux emprises publiques ou voies distinctes ou deux points distincts d'une même emprise publique ou voie (voie en U). La liaison doit être assurée pour au moins un mode de déplacement.

MARGELLES DE PISCINE

Les margelles de piscine sont des bordures, disponibles en différents matériaux, qui entourent directement un bassin de piscine, le plus souvent creusé. On peut les qualifier simplement de « trottoir de piscine » qui permet ainsi aux baigneurs de circuler librement autour du bassin.



MITOYENNETÉ

Une construction mitoyenne est une construction contiguë à une autre par un pignon latéral et implantée sur la même voie publique, privée ou emprise publique.

MODÉNATURE

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un édifice, tels que corniches, bandeaux, moulures...

MUR-BAHUT

Mur bas éventuellement surmonté d'une grille et doublé de haie végétale.

MUTUALISATION

Mise en commun de ressources (eau, déchets, etc.) ou d'usages (locaux, stationnement, etc.) au sein d'un périmètre opérationnel. Elle permet de générer des économies d'espace et/ou de moyens.

MUTUALISATION ET FOISONNEMENT DU STATIONNEMENT

La mutualisation du stationnement consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents (logements, bureaux, commerces, etc.) sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement (parking non cloisonné avec accès commun) avec une gestion unique.

La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement du stationnement. Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, spectateurs, etc.) d'un parc de

stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. Pour chaque catégorie d'usagers, une part de foisonnement peut être calculée afin de définir les réels besoins et de dimensionner le parc de stationnement.

N

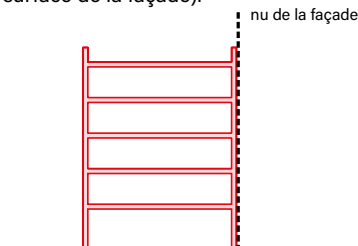
NIVEAU

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessous du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

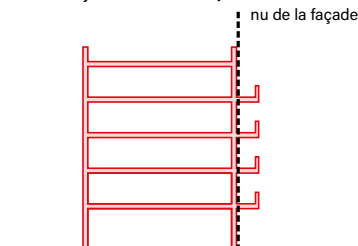
NU DE FAÇADE

Le nu est le plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant au parement fini d'un mur ou d'un ouvrage.

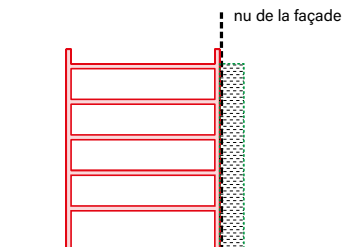
Il correspond à la partie majoritairement plane de la façade (non compris les saillies et les retraits de toute nature, ainsi que les doubles peaux si celles-ci recouvrent moins de la moitié de la surface de la façade).



cas n°1 : façade verticale simple



cas n°2 : balcons et autres dispositifs ouverts



cas n°4 : façade avec double peau climatique

0

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Le PLU peut 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.

OPÉRATION OU PROGRAMME

Les opérations d'aménagement ne sont définies par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme que par des buts : elles ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser l'activité économique, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. La jurisprudence a précisé cette définition en indiquant que l'opération d'aménagement suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

L'aménagement désigne l'ensemble des actes des autorités locales qui visent à conduire et à autoriser les opérations d'aménagement et à en assurer l'harmonisation, mais il faut distinguer, les procédures d'aménagement (ZAC, lotissement, RHI...), les aménageurs (établissements publics, SEM, SPL, aménageurs privés...) et les

modes de gestion de l'aménagement (régie, contrats).

ORDONNANCEMENT DE FAIT

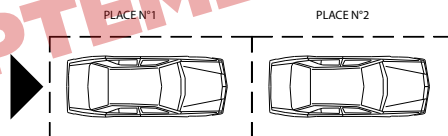
La notion d'ordonnement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.

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

PLACE COMMANDÉE

On entend par « place commandée » une place de stationnement réalisée dans le prolongement horizontal d'une autre place qui la condamne. Ainsi, la place n° 1 commande la place n° 2.

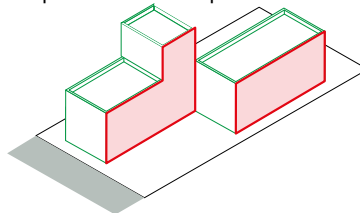


PATRIMOINE

Le patrimoine bâti est constitué d'édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture ou de l'histoire.

PEIGNE (IMPLANTATION EN)

Construction implantée dans le sens de la profondeur du terrain, les façades principales ne donnant pas sur la voie.



PLAI

Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.

PLI

Les logements PLI, financés par le Prêt Locatif Intermédiaire sont attribués aux ménages dont les revenus dépassent les plafonds des ressources des autres catégories de logement social.

PLUS

Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré). ils correspondent aux logements sociaux classiques.

PLS

Les logements PLS sont financés par le Prêt Locatif Social. Ces logements sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM (PLUS) mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

PIÈCE PRINCIPALE

Est considérée comme pièce principale, toute pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail. Par extension, les pièces secondaires correspondent aux pièces qui ne sont pas principales.

PSLA

Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d'accession sociale à la propriété. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement agréé par l'État.

PYLÔNE

Structure verticale métallique, en béton armé ou autres matériaux servant de support à une construction ou un équipement technique de transport d'énergie ou de télécommunication.

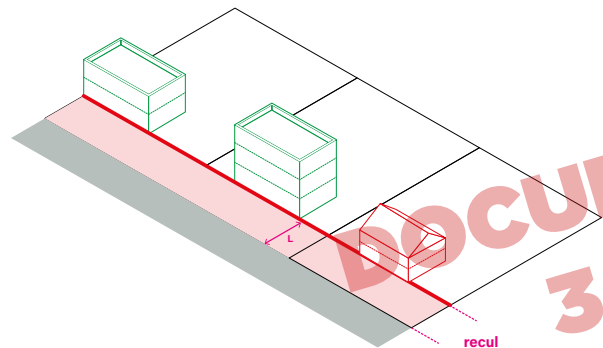
Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes doivent tenir compte de l'impact de l'ouvrage sur le paysage environnant.

R

RECU

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies existantes ou à créer. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé, en tout point de la façade de la construction.

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



RÉHABILITATION

Toute opération visant à réutiliser une construction existante, avec ou sans changement de destination ou de sous-destination, dans le respect de sa volumétrie, de ses structures et de ses éléments porteurs. La réhabilitation n'impacte pas, ou à la marge, le gabarit, les volumes ou la hauteur du bâtiment.

Les réhabilitations ne répondant pas aux conditions cumulatives ci-dessus sont soumises aux règles des constructions nouvelles.

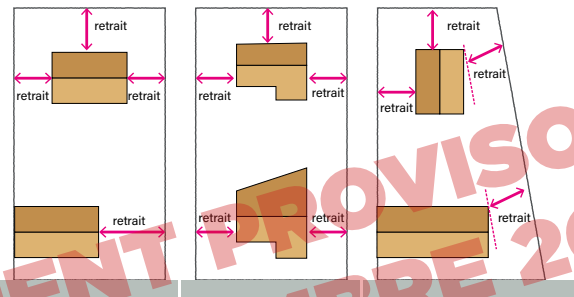
RÉSIDENCES DÉMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont des installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout

moment, facilement et rapidement démontables.

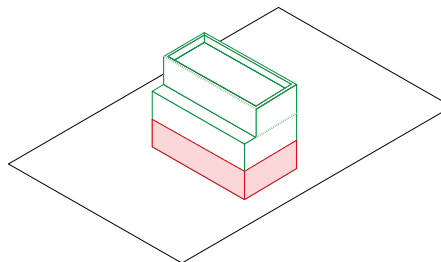
RETRAIT

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction.



REZ-DE-CHAUSSÉE

Niveau du bâtiment qui est à la hauteur du terrain naturel. Partie d'un bâtiment qui est construite de plain pied sur une cour ou sur un jardin.

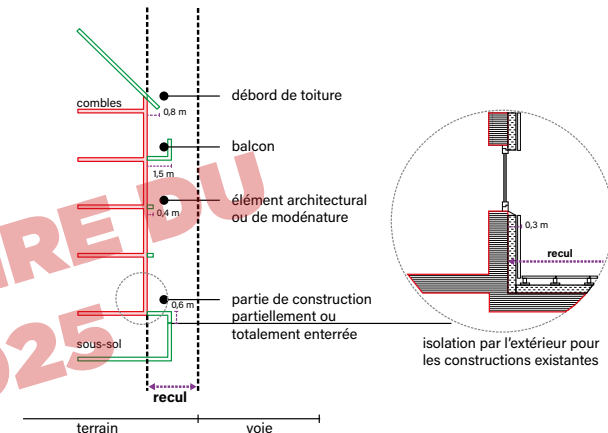


S

SAILLIE

Tout élément de gros œuvre, tout élément architectural, tout ouvrage ou objet quelconque qui dépasse le nu de la façade et qui constitue un volume clos ou ouvert comme, par exemple, les balcons, les oriel (bow-windows), auvents, devantures de

boutique, etc.



SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Espace situé d'un seul côté ou des deux côtés d'une limite séparative, grevé d'une servitude de ne pas bâtir ou de ne pas bâtir au-delà d'une certaine hauteur.

La servitude de cour commune est une servitude de droit privé établie par convention (article L.471-1 du code de l'urbanisme).

SOL NATUREL

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet (remblai ou déblai).

STATIONNEMENT

Le stationnement ou aire de stationnement s'entend comme un emplacement permettant de laisser un véhicule durant un temps limité. Au sens du présent règlement, les aires de stationnement exigibles s'entendent comme des emplacements situés en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les emplacements dédiés à ces aires doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes : une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris.

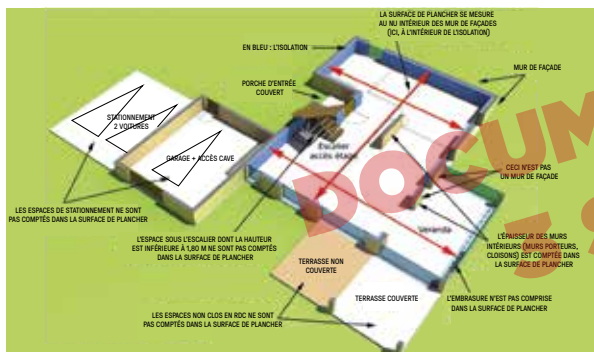
En cas de réalisation de plusieurs places de stationnement, collectives ou non, il est demandé que pour chaque emplacement soit pris en compte 25 m² y compris les aires de manœuvre.

SURFACE DE PLANCHER

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.

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.



SURFACE ÉCO-AMÉNAGÉE

Surface favorable à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle de l'eau et à la régulation du microclimat. Ces surfaces et leur pondération respective sont prises en compte dans le calcul du Coefficient de biotope par surface (CBS).

T

TERRAIN

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles.

TERRAIN EN PENTE

Un terrain est considéré en pente dès lors que sa pente est supérieure ou égale à 5%.

TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

TOITURE VÉGÉTALISÉE

Toiture plate ou à faible pente recouverte d'un substrat végétalisé. Elle présente des avantages sur les plans énergétique, hydraulique, phonique et esthétique.

Au sens du présent règlement, pour être considérée comme une toiture végétalisée, cette dernière doit être plantée avec une épaisseur de terre végétale au moins égale à 0,1 mètre.

TERRE VÉGÉTALE

Terre issue d'horizons de surface humifères ou d'horizons profonds, pouvant être mélangée avec des matières organiques d'origine végétale, des amendements organiques et/ou des matières minérales.

TRAVAUX SUR EXISTANT

Les travaux sur l'existant consistent à réaliser des travaux sur les parties anciennes de la construction ou de l'ouvrage existant avant l'ouverture du chantier et sur / sous / ou dans lesquelles sont exécutés les travaux. Ces derniers peuvent être de diverses natures :

- de la rénovation (amélioration générale de l'ouvrage),
- de la réhabilitation (mise en conformité de l'ouvrage avec les normes en vigueur),
- de la restauration (remise de l'ouvrage en son état d'origine),
- de l'extension (agrandissement de la surface d'un ouvrage),
- de la réparation (reprise d'un ouvrage affecté par des désordres).

U

UNITÉ FONCIÈRE

Propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

V

VÉRANDA

Une véranda est une pièce supplémentaire de plain pied aux parois majoritairement vitrées. Elle peut comporter des cloisons bâties en dur maçonnées ou en bois. En général, il s'agit de murets de quart, tiers ou mi-hauteur permettant de solidifier l'ouvrage par une base rigide.

Les vérandas en continuité du bâtiment principal, présentant des pièces de vie ou de fonctionnement identique à l'usage principal (habitation, locaux d'activités, etc.), ne constituent pas des annexes mais des extensions du bâtiment principal

À défaut de ces parois pleines, au sens de l'architecture classique, il s'agit d'une verrière, en présence de verre, ou d'une cage, s'il s'agit de grillage - voire de ferronnerie. Si cette construction est isolée du bâtiment principal, on parle alors d'une serre (pour du verre) de volière ou de cage (pour du grillage). Si les panneaux sont en métal, on est en présence d'un jardin d'hiver.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée aux piétons, et les fossés et les talus la bordant. Elle peut être de statut public ou privé. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

VOIE DE DESSERTE

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel l'opération est projetée. Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules qu'elles soient de statut public ou privé.

VOLUME CONSTRUIT

Volume clos et couvert de la ou des constructions.

QUELQUES ILLUSTRATION POUR COMPRENDRE

Z

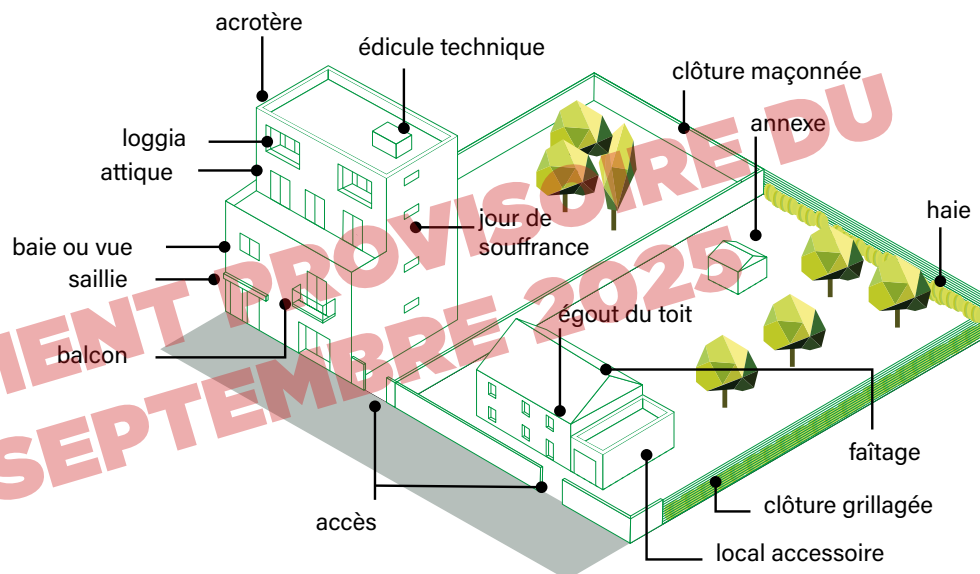
ZONE HUMIDE

Terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles, pendant au moins une partie de l'année.

ZONE NON AEDIFICANDI

La servitude non aedificandi interdit toute construction sur une zone dénommée le fonds servant et peut être établie pour l'utilité publique ou celle d'un particulier.

Éléments architecturaux et paysagers



TITRE 6 - LEXIQUE DES TERMES TECHNIQUES EMPLOYÉS

RÈGLEMENT ANNEXES

Destinations R.151-27 du CU	Sous-destinations R151-28 du CU	Précisions	Destinations R.151-27 du CU	Sous-destinations R151-28 du CU	Précisions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	La sous-destination exploitation agricole recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.	Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	La sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. <i>Cette modification de l'arrêté très attendue vient sécuriser la qualification de sous-destination de bureau des bureaux des administrations publiques.</i>
	Exploitation forestière	La sous-destination exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Habitation	Logement	La sous-destination logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination hébergement. La sous-destination logement recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.		Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	La sous-destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Hébergement	La sous-destination hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.		Salle d'art et de spectacles	La sous-destination salles d'art et de spectacles recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.		Équipements sportifs	La sous-destination équipements sportifs recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Restauration	La sous-destination restauration recouvre les constructions destinées à la restauration destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.		Lieux de culte	La sous-destination lieux de culte recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Commerce de gros	La sous-destination commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.		Autres équipements recevant du public	La sous-destination autres équipements recevant du public recouvre les équipements collectifs destinées 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 salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	La sous-destination activité de service avec l'accueil d'une clientèle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.		Industrie	La sous-destination industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités 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.
	Hôtels	La sous-destination hôtels recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt	La sous-destination entrepôt recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens <u>sans surface de vente</u> , les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. <i>Semblent être exclus de cette sous-destination les points de retrait d'achat au détail exclusivement dédiés aux clients par miroir avec la définition de la sous-destination artisanat et commerces de détail. Les data-center entrent donc dans la sous-destination entrepôt.</i>
	Autres hébergements touristiques	La sous-destination autres hébergements touristiques recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.		Bureau	La sous-destination bureau recouvre les constructions <u>fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public</u> , destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées. <i>C'est ainsi le miroir de la modification de l'arrêté sur la sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.</i>
	Cinéma	La sous-destination cinéma recouvre 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.		Centre de congrès et d'exposition	La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
				Cuisine dédiée à la vente en ligne	La sous-destination cuisine dédiée à la vente en ligne recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.



ANNEXE STATIONNEMENT DES VÉLOS

DOCUMENT PROMISSOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2023

DISPOSITIONS
GÉNÉRALES

DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES

DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES À URBAINER

DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES

ANNEXES

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

CATÉGORIES DE BÂTIMENTS	SEUIL MINIMAL DE PLACES DE STATIONNEMENT POUR VÉHICULES MOTORISÉS	CYCLISTES VISÉS	SEUIL MINIMAL DE PLACES DE STATIONNEMENT POUR VÉHICULES MOTORISÉS
1 - BÂTIMENTS NEUFS ÉQUIPÉS DE PLACES DE STATIONNEMENT			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales; - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire Constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
2 - BÂTIMENTS DISPOSANT D'UN PARC DE STATIONNEMENT ANNEXE FAISANT L'OBJET DE TRAVAUX			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
3 - BÂTIMENTS EXISTANTS À USAGE TERTIAIRE ET CONSTITUÉS PRINCIPALEMENT DE LOCAUX À USAGE PROFESSIONNEL			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour l'application du II du R. 113-14)

4 - DIMENSIONS ET CARACTÉRISTIQUES DE L'ESPACE DE STATIONNEMENT VÉLO - GÉNÉRALITÉS

Art. R. 113-13 du CCH et article 4 de l'arrêté du 30 juin 2022

Le seuil de déclenchement de l'obligation en cas de travaux sur le parc de stationnement :
L'obligation de doter le parc de stationnement automobile d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos est imposée à toute personne qui procède à des travaux sur ce parc s'il comprend au moins 10 places et si le coût total prévisionnel rapporté à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 2 %. Ces infrastructures peuvent également se situer à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, sur la même unité foncière.

A - IMPLANTATION ET ACCESSIBILITÉ

Art. R. 113-12 du CCH

Localisation, implantation :

Les infrastructures destinées au stationnement sécurisé des vélos se situent sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement ou du bâtiment.

Art. L. 113-19 du CCH

Localisation, implantation :

À l'occasion de travaux sur le parc de stationnement, l'espace de stationnement peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, sur la même unité foncière que celui-ci

Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022

Localisation, implantation :

Les espaces de stationnement extérieurs destinés aux usagers des services publics et à la clientèle des ensembles commerciaux et des établissements cinématographiques doivent se situer à moins de 50 m d'une entrée principale du bâtiment.

B - ÉQUIPEMENT DES EMPLACEMENTS

Art. R. 113-12 du CCH

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu pour toute catégorie de bâtiment doit être sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Art. R. 113-16 du CCH

Éclairage et alimentation électrique :

Les espaces de stationnement vélo installés à l'extérieur des bâtiments sont éclairés.

Art. R. 113-16 du CCH

Dispositifs de fermeture sécurisés :

Pour l'accès privé aux bâtiments d'habitation collectifs, lieux de travail et services publics, l'espace de stationnement vélo est limité aux seuls cyclistes autorisés (occupants et travailleurs) par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.

Art. R. 113-16 du CCH

Dispositifs de fermeture sécurisés :

Pour l'accès public aux services publics, ensembles commerciaux et établissements cinématographiques, le dispositif de sécurisation doit être assuré par une surveillance fonctionnelle ou par un système de fermeture sécurisé. La surveillance fonctionnelle est exercée par des personnes ayant une vue directe sur l'espace dédié au stationnement des vélos ou par un système de vidéo-surveillance.

Art. R. 113-16 du CCH

Abris extérieurs :

L'espace de stationnement peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert.

C - DIMENSIONS DES ALLÉES INTERNES ET DES EMPLACEMENTS

Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

Art. R. 113-15 du CCH

Contiguïté avec un parking autos / motos :

Un espace de stationnement vélo créé lors de travaux sur un parc de stationnement existant peut être réalisé sur des emplacements existants destinés au stationnement automobile. Lorsque les emplacements concernés font l'objet d'un contrat de location, l'installation des infrastructures est réalisée au plus tôt après l'échéance du contrat de location, sinon avec l'accord du locataire.

5- LE STATIONNEMENT DES VÉLOS SUR LES LIEUX D'HABITATION ET DE TRAVAIL	
A - Le stationnement des vélos dans les bâtiments d'habitation collectifs	
Art. R. 113-6 du CCH	Configurations de l'espace de stationnement : L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisé.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	Nombre de places pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation (bâtiments d'habitation collectifs) : L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend au minimum une place par logement jusqu'à deux pièces principales, et deux places par logement à partir de trois pièces principales.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	Nombre de places pour les bâtiments à usage principal d'habitation (bâtiments d'habitation collectifs) dont le parc de stationnement est concerné par des travaux : L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend au minimum une place par logement.
B - Le stationnement des vélos sur le lieu de travail	
Art. R. 113-16 du CCH	Configurations de l'espace de stationnement : L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisé.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	Nombre de places pour les bâtiments neufs à usage tertiaire ou industriel ou accueillant un service public, constituant principalement un lieu de travail : L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend un nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 15 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	Nombre de places pour les bâtiments à usage tertiaire ou industriel ou accueillant un service public, constituant principalement un lieu de travail, dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux : L'espace réservé au stationnement sécurisé comprend un nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 10 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	Nombre de places pour les bâtiments à usage tertiaire existants, constituant principalement un lieu de travail, avec parc de stationnement d'au moins 10 places : L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend un nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 10 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments. Lorsque le nombre minimal n'est pas atteint pour le bâtiment, l'obligation s'applique également à tout copropriétaire dont le ou les lots de copropriété comprennent en partie privative au moins 10 places de stationnement destiné aux travailleurs. Le ou les lots du copropriétaire comprennent alors un nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 10 % de l'effectif total accueilli simultanément dans ces locaux. Ce nombre peut être réduit afin que le nombre minimal fixé pour le bâtiment ne soit pas dépassé.
6 - LE STATIONNEMENT DES VÉLOS DANS LES BÂTIMENTS ACCUEILLANT DU PUBLIC	
A - Le stationnement des vélos pour les usagers des services publics	
Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022	Configurations de l'espace de stationnement : L'espace de stationnement se situe à moins de 50 m de la ou des entrées principales du bâtiment.
Art. R. 113-16 du CCH	Configurations de l'espace de stationnement : L'espace peut être réalisé à l'extérieur des bâtiments, à condition qu'il soit couvert et éclairé. Les dispositifs de sécurisation pour les bâtiments accueillant un service public sont assurés par une surveillance fonctionnelle ou par un système de fermeture sécurisé équipant la porte d'accès de l'espace. La surveillance fonctionnelle est exercée par des personnes présentes sur les lieux qui ont une vue directe sur l'espace dédié au stationnement des vélos ou par un système de vidéo-surveillance.

Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	Nombre de places pour les bâtiments neufs accueillant un service public qui comprend un parc de stationnement destiné aux usagers du service public : Le nombre minimal de places destinées aux usagers est fixé à 15 % de l'effectif d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	Nombre de places pour les bâtiments accueillant un service public dont le parc de stationnement d'au moins 10 places et destiné aux usagers est concerné par des travaux : Le nombre minimal de places destinées aux usagers est fixé à 10 % de l'effectif d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
B - Le stationnement des vélos pour la clientèle des ensembles commerciaux et des établissements cinématographiques	
Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022	Configurations de l'espace de stationnement : L'espace peut être réalisé à l'extérieur des bâtiments, à condition qu'il soit couvert et éclairé. L'espace de stationnement est couvert et se situe à moins de 50 m de la ou des entrées principales du bâtiment.
Art. R. 113-16 du CCH	Configurations de l'espace de stationnement : Les dispositifs de sécurisation pour les ensembles commerciaux et les établissements cinématographiques sont assurés par une surveillance fonctionnelle ou par un système de fermeture sécurisé équipant la porte d'accès de l'espace. La surveillance fonctionnelle est exercée par des personnes présentes sur les lieux qui ont une vue directe sur l'espace dédié au stationnement des vélos ou par un système de vidéo-surveillance.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	Nombre de places pour les bâtiments neufs ou dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques : Le nombre minimal de places est fixé à 10 % de la capacité du parc de stationnement, avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.



DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2023

LISTE DES ESSENCES RECOMMANDÉES

DISPOSITIONS
GÉNÉRALES

DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES

DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES À URBAINER

DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES

ANNEXES

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

Liste des essences recommandées d'après le document **"Plantons local en Île-de-France pour favoriser la biodiversité"** de l'Agence Régionale de la Biodiversité (novembre 2019).

LISTE DES ESSENCES POUR LES ARBRES	
Nom scientifique	Nom usuel
<i>Alnus incana</i>	Aulne blanc
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc
<i>Carpinus betulus</i>	Charme
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier
<i>Crataegus germanica</i>	Néflier
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun
<i>Populus tremula</i>	Peuplier Tremble
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>lnus glutinosa</i>	Aulne glutineux
<i>Salix alba</i>	Saule blanc
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre
<i>Cornus sanguinea ssp sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier
<i>Pyrus communis</i>	Aigrin
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'Olivier
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme
<i>Juglans regia</i>	Noyer commun

<i>Salix triandra</i>	Osier brun
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage
<i>Robinia pseudo-acacia</i>	Robinier faux acacia
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbiers des oiseleurs

LISTE DES ESSENCES POUR LES HAIES	
Nom scientifique	Nom usuel
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre
<i>Carpinus betulus</i>	Charme
<i>Clinopodium vulgare</i>	Sariette commune
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle
<i>Cornus sanguinea ssp sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine épineuse
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne
<i>Cytisus scoparius</i>	Genet à balais
<i>Digitalis purpurea</i>	Digitale pourpre
<i>Dioscorea communis</i>	Sceau de Notre Dame
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
<i>Fragaria vesca</i>	Fraisier
<i>Frangula alnus</i>	Bourgène
<i>Genista tinctoria</i>	Genêt des teinturiers
<i>Glechoma hederacea</i>	Lierre terrestre
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon
<i>Hypericum hirsutum</i>	Millepertuis velu
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun
<i>Lonicera periclymenum</i>	Chevrefeuille des Bois
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier de Ste Lucie
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier
<i>Pyrus communis</i>	Aigrin
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier rampant

Rosa canina	Eglantier
Rubus caesius	Ronce bleuâtre
Rubus fruticosus	Ronce des bois
Rubus idaeus	Framboisier
Salix atrocinerea	Saule à feuilles d'Olivier
Salix caprea	Saule marsault
Salix cinerea	Saule cendré
Sambucus nigra	Sureau noir
Solanum dulcamara	Douce amère
Torilis japonica	Torilis faux-cerfeuil
Ulmus minor	Petit orme
Viburnum lantana	Viorne lantane
Viburnum opulus	Viorne obier
Vicia sepium	Vesce des haies
Buxus sempervirens	Buis
Lonicera xylosteum	Camérisier à balais
Carpinus betulus	Charmille
Euonymus europeus	Fusain d'Europe
Ribes uvacrispa	Groseille des haies
Ilex aquifolium)	Houx
Taxus baccata	If commun
Rubus fruticosus	Mûrier des haies
Rhamnus cathartica	Nerprun cathartique
Corylus avellana	Noisetier commun
Rosa arvensis	Rosier des champs
Rosa rubiginosa	Rosier rouillé
Ligustrum vulgare	Troène commun

LISTE DES ESSENCES POUR LES MASSIF BOISÉS	
Nom scientifique	Nom usuel
Alliaria petiolata	Alliaire
Allium ursinum	Ail des ours
Anemone nemorosa	Anémone des bois
Anthriscus sylvestris	Cerfeuil des bois
Avenella flexuosa	Foin tortueux
Betonica officinalis	Épiaire officinale
Betula pendula	Bouleau verruqueux
Betula pubescens	Bouleau blanc
Brachypodium sylvaticum	Brachypode des bois
Calluna vulgaris	Callune fausse bruyère
Carex pendula	Laiche à épis pendants
Carpinus betulus	Charme
Convallaria majalis	Muguet
Crataegus germanica	Néflier
Cytisus scoparius	Genêt à balai
Daphne laureola	Daphné lauréole
Erica cinerea	Bruyère cendrée
Eupatorium cannabinum	Eupatoire chanvrine
Fagus sylvatica	Hêtre
Fragaria vesca	Fraisier
Frangula alnus	Bourgène
Fraxinus excelsior	Frêne commun
Geum urbanum	Benoîte commune
Hedera helix	Lierre grimpant
Ilex aquifolium	Houx
Lamium galeobdolon	Lamier jaune
Lonicera xylosteum	Camérisier à balai

Populus tremula	Peuplier Tremble
Prunus avium	Merisier
Quercus petraea	Chêne sessile
Quercus pubescens	Chêne pubescent
Quercus robur	Chêne pédonculé
Ribes rubrum	Groseille rouge
Ribes uva-crispa	Groseille à maquereaux
Ruscus aculeatus	Fragon
Solidago virgaurea	Solidage verge d'or
Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseaux
Sorbus torminalis	Alisier torminal
Teucrium scorodonia	Germandrée
Tilia cordata	Tilleul à petites feuilles
Tilia platyphyllos	Tilleul à grandes feuilles
Ulmus glabra	Orme glabre
Veronica chamaedrys	Véronique petit-chêne
Veronica officinalis	Véronique officinale
Vinca minor	Petite pervenche

LISTE DES ESSENCES POUR LES MILIEUX HUMIDES	
Nom scientifique	Nom usuel
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux
<i>Angelica sylvestris</i>	Angélique sauvage
<i>Bidens tripartita</i>	Bident trifolié
<i>Caltha palustris</i>	Populage des marais
<i>Cardamine pratensis</i>	Cardamine des prés
<i>Carex acutiformis</i>	Laiche des marais
<i>Carex hirta</i>	Laiche hérissée
<i>Carex pendula</i>	Laiche à épis pendants
<i>Ceratophyllum demersum</i>	Cornifle immergé
<i>Cirsium palustre</i>	Cirse des marais
<i>Eleocharis palustris</i>	Scirpe des marais
<i>Epilobium hirsutum</i>	Epilobe hérissée
<i>Equisetum palustre</i>	Prêle des marais
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine
<i>Filipendula ulmaria</i>	Reine des prés
<i>Heracleum sphondylium</i>	Berce sphondyle
<i>Iris pseudacorus</i>	Iris des marais
<i>Juncus conglomeratus</i>	Jonc aggloméré
<i>Juncus effusus</i>	Jonc épars
<i>Juncus inflexus</i>	Jonc glauque
<i>Lotus pedunculatus</i>	Lotus des marais
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Œil-de-perdrix
<i>Lycopus europaeus</i>	Lycopée d'Europe
<i>Lysimachia nummularia</i>	Lysimaque nummulaire
<i>Lysimachia vulgaris</i>	Lysimaque commune
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicaire
<i>Mentha aquatica</i>	Menthe aquatique

<i>Mentha arvensis</i>	Menthe des champs
<i>Mentha suaveolens</i>	Menthe à feuilles rondes
<i>Myriophyllum spicatum</i>	Myriophylle en épis
<i>Najas marina</i>	Naïade majeure
<i>Nuphar lutea</i>	Nénuphar jaune
<i>Persicaria amphibia</i>	Persicaire flottante
<i>Phalaris arundinacea</i>	Baldingère faux-roseau
<i>Phragmites australis</i>	Roseau
<i>Potamogeton crispus</i>	Potamogeton crépu
<i>Potamogeton natans</i>	Potamogeton nageant
<i>Potamogeton nodosus</i>	Potamogeton noueux
<i>Pulicaria dysenterica</i>	Pulicaire dysentérique
<i>Ranunculus sceleratus</i>	Renoncule scélérate
<i>Sagittaria sagittifolia</i>	Sagittaire à feuilles en cœur
<i>Salix alba</i>	Saule blanc
<i>Salix viminalis</i>	Osier des vanniers
<i>Saponaria officinalis</i>	Saponaire
<i>Scrophularia auriculata</i>	Scrofulaire aquatique
<i>Scutellaria galericulata</i>	Scutellaire casquée
<i>Solanum dulcamara</i>	Douce amère
<i>Sparganium erectum</i>	Rubanière dressée
<i>Stachys palustris</i>	Epiaire des marais
<i>Succisa pratensis</i>	Succise des prés
<i>Symphytum officinale</i>	Grande Consoude
<i>Thalictrum flavum</i>	Pigamon jaune
<i>Typha angustifolia</i>	Massette à feuilles étroites
<i>Typha latifolia</i>	Massette à larges feuilles

LISTE DES ESSENCES POUR PARTERRES VÉGÉTAUX	
Nom scientifique	Nom usuel
<i>Achillea millefolium</i>	Achille millefeuille
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Aigremoine
<i>Agrostis capillaris</i>	Agrostide capillaire
<i>Agrostis stolonifera</i>	Agrostide stolonifère
<i>Ajuga reptans</i>	Bugle rampante
<i>Alopecurus pratensis</i>	Vulpin des prés
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Flouve odorante
<i>Anthyllis vulneraria</i>	Anthyllide vulnéraire
<i>Arabis hirsuta</i>	Arabette poilue
<i>Arctium lappa</i>	Grande bardane
<i>Arctium minus</i>	Petite bardane
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Fromental élevé
<i>Bellis perennis</i>	Pâquerette
<i>Blackstonia perfoliata</i>	Chlorette
<i>Brachypodium rupestre</i>	Brachypode des rochers
<i>Briza media</i>	Brize intermédiaire
<i>Bromopsis erecta</i>	Brome érigé
<i>Bromus hordeaceus</i>	Brome mou
<i>Calendula arvensis</i>	Souci des champs
<i>Campanula rapunculus</i>	Campanule raiponce
<i>Campanula rotundifolia</i>	Campanule à feuilles rondes
<i>Cardamine pratensis</i>	Cardamine des prés
<i>Carex spicata</i>	Laiche en épis
<i>Centaurea decipiens</i>	Centaurée de Debeau
<i>Centaurea scabiosa</i>	Centaurée scabieuse
<i>Centaurea erythraea</i>	Petite centaurée commune
<i>Cichorium intybus</i>	Chicorée sauvage

TITRE 6 - LISTE DES ESSENCES RECOMMANDÉES

RÈGLEMENT ANNEXES

Cirsium vulgare	Cirse commun
Clematis vitalba	Clematite vigne blanche
Coronilla varia	Coronille bigarrée
Crepis capillaris	Crépide capillaire
Cynodon dactylon	Chiendent pied-de-poule
Cynosurus cristatus	Cynosure crételle
Dactylis glomerata subsp. glomerata	Dactyle aggloméré
Daucus carota	Carotte sauvage
Dipsacus fullonum	Cardère
Echium vulgare	Vipérine
Epilobium angustifolium	Epilobe en épis
Erodium cicutarium	Érodium à feuilles de cigue
Eryngium campestre	Panicaut champêtre
Euphorbia cyparissias	Euphorbe petit-cyprès
Festuca ovina	Fétuque de Westphalie
Festuca rubra	Fétuque rouge
Galium verum	Gaillet jaune
Geranium dissectum	Géranium découpé
Geum urbanum	Benoîte commune
Helianthemum nummularium	Hélianthème
Heracleum sphondylium	Berce sphondyle
Hippocrepis comosa	Hippocrépide chevelue
Holcus lanatus	Houlque laineuse
Hypericum perforatum	Millepertuis perforé
Hypochaeris radicata	Porcelle enracinée
Jacobaea vulgaris	Séneçon de Jacob
Knautia arvensis	Knautie des champs
Lathyrus pratensis	Gesse des prés
Lathyrus tuberosus	Gesse tubéreuse

Leontodon hispidus	Liondent hispide
Lepidium squamatum	Corne-de-cerf écailleuse
Leucanthemum ircutianum	Marguerite
Linaria vulgaris	Linaire commune
Lolium perenne	Ivraie vivace
Lonicera periclymenum	Lotier corniculé
Lychnis flos-cuculi	Oeil-de-perdrix
Lysimachia nummularia	Lysimaque nummulaire
Malva moschata	Mauve musquée
Malva sylvestris	Mauve sylvestre
Matricaria chamomilla	Camomille sauvage
Medicago lupulina	Minette
Melilotus officinalis	Melisse
Myosotis arvensis	Myosotis des champs
Ononis spinosa	Bugrane épineuse
Onopordum acanthium	Onopordon faux-acanthe
Origanum vulgare	Origan
Papaver dubium	Pavot douteux
Papaver rhoeas	Coquelicot
Petrorhagia prolifera	Œillet prolifère
Phleum pratense	Fléole des prés
Plantago coronopus	Plantain corne-de-cerf
Plantago lanceolata	Plantain lancéolé
Plantago major	Grand plantain
Plantago media	Plantain moyen
Poa pratensis	Pâturin des prés
Poa trivialis	Pâturin commun
Potentilla reptans	Potentille rampante
Primula veris	Primevère officinale

Prunella vulgaris	Herbe Catois
Ranunculus acris	Bouton d'or
Ranunculus bulbosus	Bouton d'or
Ranunculus repens	Renoncule rampante
Reseda luteola	Réséda jaune
Rumex acetosa	Oseille des prés
Salvia pratensis	Sauge des prés
Scabiosa columbaria	Scabieuse colombarie
Schedonorus pratensis	Fétuque des prés
Silene latifolia	Compagnon blanc
Silene vulgaris	Silene enflée
Stachys recta	Épiaire droite
Stellaria graminea	Stellaire graminée
Tanacetum vulgare	Tanaïse commune
Taraxacum section ruderalia	Pissenlit
Torilis arvensis	Torilis des champs
Tragopogon dubius	Salsifis douteux
Tragopogon pratensis	Salsifis des prés
Trifolium arvense	Trèfle des champs
Trifolium campestre	Trèfle champêtre
Trifolium dubium	Trèfle douteux
Trifolium fragiferum	Trèfle porte-fraises
Trifolium pratense	Trèfle des prés
Tripleurospermum inodorum	Matricaire inodore
Trisetum flavescens	Trisetè commune
Tussilago farfara	Tussilage
Urtica dioica	Ortie dioïque
Verbascum blattaria	Molène blattaire
Verbascum thapsus	Bouillon blanc

Verbena officinalis	Verveine officinale
Vicia cracca	Vesce cracca

LISTE DES ESSENCES POUR TOITURE VÉGÉTALISÉE	
Nom scientifique	Nom usuel
Allium vineale	Ail des vignes
Anisantha diandra	Brome à deux étamines
Anisantha tectorum	Brome des toits
Arenaria serpyllifolia	Sabline à feuilles de serpolet
Catapodium rigidum	Pâturin rigide
Chaenorrhinum minus	Petite linaire
Crepis capillaris	Crépide capillaire
Daucus carota	Carotte sauvage
Epilobium tetragonum	Épilobe à tige carrée
Erodium cicutarium	Érodium à feuilles de cigue
Ervum tetraspermum	Lentillon
Geranium pusillum	Géranium fluet
Geranium rotundifolium	Géranium à feuilles
Hypericum perforatum	Millepertuis perforé
Hypochaeris radicata	Porcelle enracinée
Kickxia elatine	Linaire élatine
Kickxia spuria	Linaire bâtarde
Leontodon saxatilis	Liondent faux-pissenlit
Linaria vulgaris	Linaire commune
Medicago lupulina	Minette
Medicago minima	Luzerne naine
Origanum vulgare	Origan
Ornithopus perpusillus	Ornithope délicat
Petrorhagia prolifera	Dianthus prolifère
Pilosella officinarum	Piloselle
Poa compressa	Pâturin comprimé
Polygonum aviculare	Renouée des oiseaux

Potentilla reptans	Potentille rampante
Rumex acetosella	Petite oseille
Sagina apetala	Sagine apétale
Sagina procumbens	Sagine couchée
Saxifraga tridactylites	Saxifrage à trois doigts
Sedum acre	Poivre de muraille
Sedum album	Orpin blanc
Sedum rupestre	Orpin réfléchi
Thymus praecox	Thym précoce
Trifolium arvense	Trèfle des champs
Vicia hirsuta	Vesce hérissée
Viola arvensis	Pensée des champs
Vulpia myuros	Vulpie queue-de-rat

Préconisations :

- Limiter l'emploi de systèmes pré-cultivés en privilégiant la plantation en micro-mottes ou en semis, en choisissant sa propre composition floristique;
- Privilégier les variétés locales, disponibles auprès de quelques fournisseurs, ou demander au concepteur de s'inspirer des milieux alentours pour créer la toiture végétaliser (utilisation d'un substrat local, implantation de végétaux prélevés à proximité, etc.)
- Diversifier les strates végétales quand c'est possible et faire varier les profondeurs de substrat pour créer des conditions différentes pour la faune;
- Une profondeur de substrat supérieure à 8 cm permet de retenir un peu l'eau de pluie (en Île-de-France les financements de l'Agence de l'Eau Seine Normandie exigent cette profondeur minimale). Augmenter la profondeur jusqu'à 30 cm peut permettre d'accroître la richesse floristique;
- Éviter l'utilisation de terres agricoles importées et privilégier des substrats de récupération (mélanges de matériaux concassés avec compost ou terre de récupération);
- Certains aménagements particuliers peuvent être favorables à plusieurs espèces, comme les enrochements, le bois mort ou éventuellement un point d'eau (mare) ou un hôtel à insectes sur le toit;

DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025

DISPOSITIONS
GÉNÉRALES

DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES

DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES À URBAINER

DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES

ANNEXES

- Si la toiture n'est pas cultivée, il n'est pas nécessaire d'arroser (même si la toiture change avec les saisons);
- Un entretien trop fréquent peut porter atteinte à la biodiversité (fauche ou tontes, piétinement). Il est conseillé de pratiquer un entretien minimaliste, voire simplement un contrôle (ligneux indésirables, déchets, fauche annuelle);
- Pour réussir le projet, mieux vaut exiger lors de l'appel d'offre la séparation des lots entre l'étanchéité et la végétalisation des toitures.

LISTE DES ESSENCES POUR UN MUR VÉGÉTALISÉ	
Nom scientifique	Nom usuel
Arenaria serpyllifolia	Sabline à feuilles de serpolet
Asplenium ceterach	Cétérach
Asplenium ruta-muraria	Doradille rue des murailles
Asplenium trichomanes	Capillaire des murailles
Catapodium rigidum	Pâturin rigide
Chelidonium majus	Grande chélidoine
Cymbalaria muralis	Cymbalaire des murs
Dryopteris filix-mas	Fougère mâle
Epilobium tetragonum	Épilobe à tige carrée
Hedera helix	Lierre grimpant
Polypodium vulgare	Régliasse des bois
Saxifraga tridactylites	Saxifrage à trois doigts
Sedum acre	Poivre de muraille
Sedum album	Orpin blanc
Sedum rupestre	Orpin réfléchi
Vulpia myuros	Vulpie queue-de-rat

Préconisations:

- Prévoir des espaces en pleine terre au pied des constructions où sera plantée la végétation;
- Mélanger plusieurs espèces sur toute une façade;
- Choisir des espèces de plantes adaptées au climat local (proscrire l'irrigation hors période d'installation des végétaux).

En 2018, le conseil régional d'Île-de-France a publié un guide inventoriant les plantes exotiques envahissantes

Nom scientifique	Nom usuel
Allium vineale	Ail des vignes
Anisantha diandra	Brome à deux étamines
Anisantha tectorum	Brome des toits
Arenaria serpyllifolia	Sabline à feuilles de serpolet



DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2023

LISTE DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME (CF. ANNEXE 4.1)

DISPOSITIONS
GÉNÉRALESDISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES URBAINESDISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES À URBANISERDISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLESDISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES

ANNEXES

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

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 :

- a) 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 ;
- b) 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 ;
- c) 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

N°	Nom/adresse	description	photographie
1	La ferme de Villiers		
2	La 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 XXème 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	La 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	La 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.	

DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025

9	17 rue de la Pylandrie	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. Ces maisons participent du caractère villageois de qualité du centre-bourg de Nozay.	   
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		

DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025

DISPOSITIONS
GÉNÉRALES

DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES

DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES

ANNEXES

37	Pierre Levée	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.	
	Les murets de moellons	Les murets de moellons constituent des alignements qui qualifient l'espace public en mettant en valeur la caractère villageois du centre-bourg de Nozay	  

DOCUMENT PROVISOIRE
3 SEPTEMBRE 2025



DOCUMENT PROMISSOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2023

LA PRISE EN COMPTE DE L'ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

D'APRÈS LE GUIDE "CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX" DU GOUVERNEMENT
(NOVEMBRE 2021)

DISPOSITIONS
GÉNÉRALES

DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES

DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES

ANNEXES

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

Construire en terrain argileux

La réglementation et les bonnes pratiques



Novembre 2021

VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte* et :

- ✓ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement ;
- ✓ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire... ;
- ✓ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible ;
- ✓ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

* Actuellement, le zonage est disponible uniquement pour la métropole

DEPUIS LE 1^{ER} OCTOBRE 2020



L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

Vous vendez un terrain constructible

- ✓ Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.

Vous achetez un terrain constructible

- ✓ Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Vous faites construire une maison individuelle

- ✓ Avant toute conclusion de contrat (construction ou maîtrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable. Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.

2



L'étude géotechnique de conception
ou les techniques particulières de construction
sont au choix lorsque...

**Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles
ou vous ajoutez une extension à votre habitation**

- ✓ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :
 - soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
 - soit **demande au constructeur de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



**Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie
(extension) d'une ou plusieurs maisons**

- ✓ Vous êtes tenu :
 - soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
 - soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

CAS PARTICULIER

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI), visé à l'art L231-1 et L131-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).

3

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Les conséquences sur le bâti

- ✓ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau**.



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...

4



... et gonfle
lorsque l'apport
en eau est impor-
tant en période
pluvieuse ou
humide...

Il s'agit du phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.

✓ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.

✓ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

<https://www.georisques.gouv.fr>

GÉORISQUES

VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition :

faible
moyenne
forte

Cette cartographie définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent :

48 % du territoire
93 % de la sinistralité

Comment savoir si mon terrain est concerné ?

✓ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

<https://erial.georisques.gouv.fr/#/>

ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.

2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.

3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.

4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'AL ».

✓ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site **gÉORISQUES** <https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives/>
Cliquez sur l'icône « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».



✓ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees/#dpt>

LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



L'étude géotechnique préalable : une obligation

Validité

30 ans

Article R132-4 du code de la construction et de l'habitation et article 1^{er} de l'arrêté du 22 juillet 2020

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.

Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.





L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✓ les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
- ✓ ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.



CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.



Maître d'ouvrage



Maître d'œuvre



Constructeur

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.



Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

- ✓ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. Il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✓ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

Pour toutes les constructions: renforcer les fondations

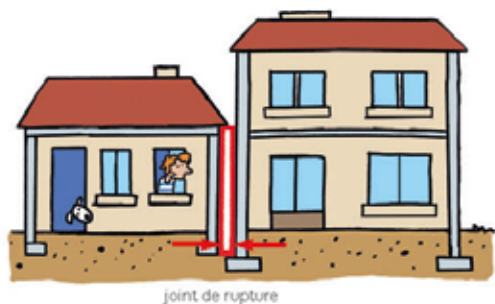
Adapter les fondations

- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne):
 - béton armé coulé en continu,
 - micro-pieux,
 - pieux vissés,
 - semelles filantes ou ponctuelles.

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.



- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



11

Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.

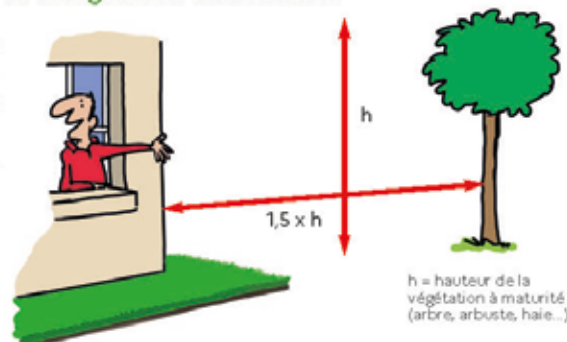
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.

- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.

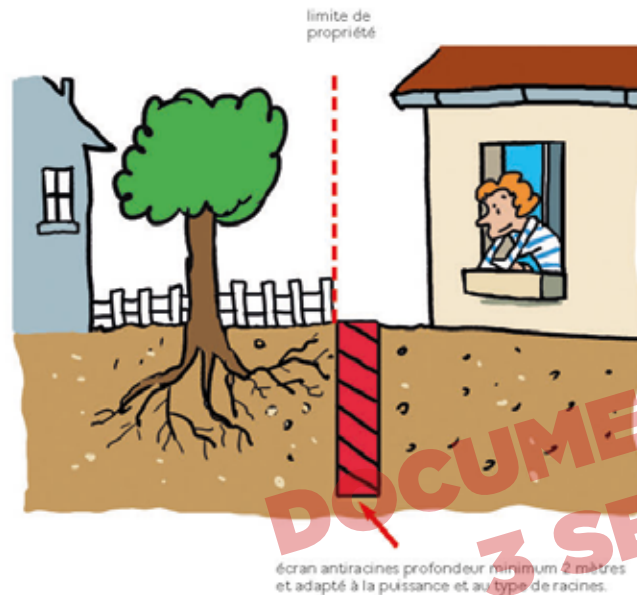


Limiter l'action de la végétation environnante

- ✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.



12



- ✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétraction du sol.

Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

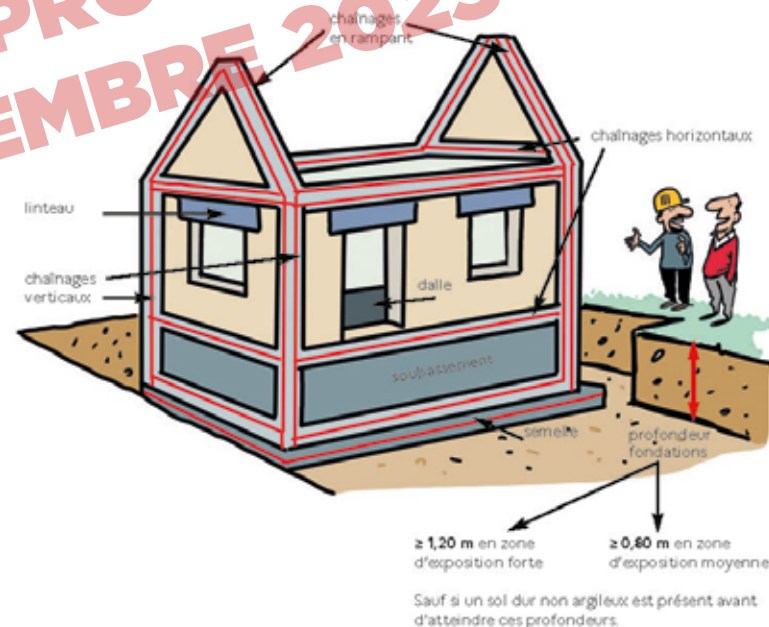
- ✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain. L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

Pour les constructions en maçonnerie et en béton

- ✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025

POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur :

✓ le site du Ministère de la Transition Écologique :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

✓ et sur le site Géorisques :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>

15

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**

**DOCUMENT PROVISOIRE DU
3 SEPTEMBRE 2025**