



Mosaïque Urbaine

REÇU EN PREFECTURE

le 06/03/2025

Application agréée E-legalite.com

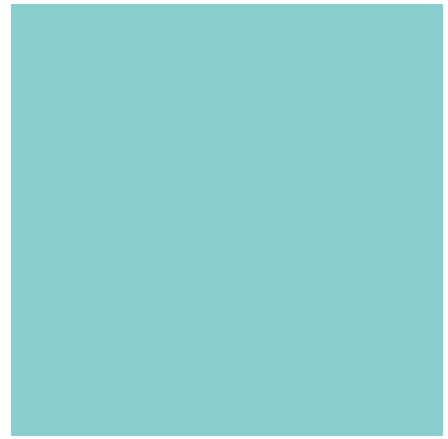
99\_AR-095-219505607-20250303-DEL13\_20258



Commune de  
**SAINT-WITZ**  
DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE

# Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1



5

Règlement



Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil  
municipal du 3 mars 2025  
approuvant la modification  
n°1 du PLU

Le Maire,  
Frédéric MOIZARD



**Suivi des évolutions du document :**

- Mise en compatibilité par une déclaration de projet approuvée le 28 octobre 2021
- Entrée en vigueur : Révision n°1 approuvée le 11 février 2021

# SOMMAIRE

	5
<b>Lexique</b>	<b>19</b>
<b>Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>33</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	34
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	68
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UECO	76
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCART	88
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	90
<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>	<b>101</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	102
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUECO	116
<b>Dispositions applicables aux zones agricoles</b>	<b>127</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	128
<b>Dispositions applicables aux zones naturelles</b>	<b>143</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	144
<b>Annexes</b>	<b>155</b>
Éléments du patrimoine	156
Emplacements réservés	158
Abris de piscines	160



# + 1. Dispositions générales



# CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Saint-Witz.

Le règlement et ses documents graphiques sont définis aux articles L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme. Les règles peuvent être rédactionnelles ou graphiques.

Le présent règlement est élaboré conformément aux articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

## PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

### PLU et Règlement National d'Urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-53 du Code de l'urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception notamment des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R111-3 : nuisances,
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R.111-5 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement,
- R.111-14 : respect de l'action d'aménagement du territoire,
- R.111-27 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

### Autres réglementations affectant l'usage des sols

Ces réglementations sont portées en annexes du dossier du plan local d'urbanisme conformément aux articles R151-51 à R151-53 du code de l'urbanisme, leurs dispositions se superposent avec celles résultant du règlement d'urbanisme.

- Les périmètres de droit de préemption urbain,
- Les périmètres sensibles,
- Les schémas des réseaux d'eaux et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets,
- Les servitudes d'utilité publique.

## ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de L.152-3 du code de l'urbanisme.

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A), zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques. Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

### Zones urbaines : zones U

Ce sont 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.

**UA** correspond à la partie ancienne du village. Peuvent y coexister de l'habitat, des équipements, des services et des commerces, lorsque ceux-ci sont intégrables dans la structure du bâti existant. La zone UA est caractérisée par une architecture traditionnelle construite majoritairement en front à l'alignement de la rue. La zone comprend 2 sous-secteurs :

- UAa qui inclut des commerces de proximité
- UAb secteur de densification ponctuelle à vocation de logements notamment intergénérationnels.

**UB** correspond aux secteurs d'extension du hameau historique. Elle comprend l'ensemble des différentes opérations de constructions résidentielles. Peuvent coexister dans la zone UB, généralement en ordre discontinu, de l'habitat, des équipements et des services, si ceux-ci sont faciles à intégrer dans la structure bâtie existante. La zone est composée de 6 sous-secteurs :

- UBa, lotissement du Moulin, au bâti assez serré,
- UBb, ensemble urbain dit du Domaine de Montmélian
- UBc, opération Maisonneraie I et partie pavillonnaire de l'opération Maisonneraie II ; ce sous-secteur comprend également quelques maisons hors lotissement qui se sont construites sur lot libre le long de la rue de la Fontaine aux Chiens et de l'avenue des Joncs
- UBd, secteur d'habitat intermédiaire et collectif de Maisonneraie II au lieu-dit le Parc de la Muette,
- UBp, secteur de constructibilité limitée : bâtiments du Domanial, constructions isolées, équipements du Domaine de Montmélian (ASLDM),

**UE** est une zone dédiée à la réalisation d'équipements et de bâtiments publics.

**Uéco** correspond aux secteurs économiques existants ; peuvent s'y installer artisans, services, commerces, équipements, bureaux, entrepôts et industries. La zone comprend 2 sous-secteurs :

- Uéco-a : secteur économique à vocation logistique situé entre la D16 et le site dit de Guépelle ; peuvent s'y installer équipements, bureaux, entrepôts et industries.
- Uéco-b : secteur bien exposé situé entre la route qui mène à Survilliers et l'autoroute ; peuvent s'y installer artisans, services, commerces, équipements, bureaux, hôtellerie.

**UH** correspond à la zone hôtelière. Peuvent s'y installer hôtels et restaurants et activités liées au tourisme ou à la santé.



### Zones à urbaniser : zones AU

Ce sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

**AU** correspond à un secteur d'extension de constructions neuves situé sur une grande pièce agricole, mais incluse aujourd'hui dans le milieu urbain. Pourront y coexister de l'habitat, des équipements, des services et des commerces, lorsque ceux-ci sont intégrables dans la structure du bâti existant.

En plus de son règlement, la zone AU est régie par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Elle est divisée en deux sous-secteurs :

- AUa : Secteur d'implantation des maisons individuelles
- AUb : Secteur d'implantation des maisons en bande (maisons de ville)

La commune comprend également une zone AUéco destinée à l'accueil d'un parc d'activités économiques

### Zone agricole : zone A

Zone strictement dévolue à l'agriculture, dont la destination doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Cette zone reçoit uniquement des constructions et des installations liées ou nécessaires à l'activité agricole mais également aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation principale de la zone.

La zone Agricole dite « **A** » compte deux sous-secteur :

- Ap correspondant à un territoire agricole inscrit en protection au SDRIF (respiration paysagère) ; les bâtiments agricoles y sont interdits.
- Aa secteur comprenant un hangar n'ayant plus de vocation agricole et pouvant accueillir d'autres activités.

### Zones naturelles : zones N

Zone à caractère d'espace naturel 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.

Elle comprend aussi des secteurs de risques (inondations, coulées de boues, présence d'ancienne carrières souterraines, risques liés à la dissolution naturelle du gypse présent dans le sol, etc.) et de nuisances inhérentes aux milieux.

**N** : La zone naturelle comprend les sites à caractère naturel de la commune et notamment les massifs boisés, systèmes herbacés, etc. Elle comprend le secteur :

- Ng, qui correspond au site géologique du Guépelle.

## AUTRES COMPOSANTES DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques font en outre apparaître :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- Les éléments de paysage (bâtis, murs de clôture remarquables, ...) qui identifient, localisent et délimitent 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 en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, comme définis à l'article L151-41 et R.151-48 2° du Code de l'Urbanisme ;
- Les dispositions particulières nécessitant une représentation graphique (lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares, limite du front urbain d'intérêt régional,...) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) ;
- L'emprise des secteurs exposés à des risques technologiques et soumis aux dispositions du PPRT de l'établissement NCS Pyrotechnie et Technologies ;
- Les périmètres de risques (ex-R-111-3) valant PPRn et les axes de ruissellements.

En complément du repérage sur les documents graphiques, font l'objet d'une liste en annexe du présent règlement :

- Les éléments de bâti protégé pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ;
- Les emplacements réservés.

# CORPS DE RÈGLES

Tout ou partie du corps de règles décliné ci-dessous peut être ou non réglementé dans chaque zone et secteur :

## ARTICLE 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

- 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
- 1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

## ARTICLE 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

- 2.1. Volumétrie et implantation des constructions
  - 2.1.1. Implantation des constructions
    - a. Par rapport aux voies et emprises publiques
    - b. Par rapport aux limites séparatives
    - c. Par rapport aux autres constructions sur une même propriété
  - 2.1.2. Hauteur des constructions
  - 2.1.3. Emprise au sol des constructions
- 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères
    - a. Généralités
    - b. Toitures
    - c. Murs
    - d. Ouvertures
    - e. Garages et annexes
    - f. Dispositions diverses
  - 2.2.2. Performances énergétiques et environnementales
- 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
  - 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
  - 2.3.2. Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs
  - 2.3.3. Clôtures
  - 2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement
- 2.4. Stationnement
  - 2.4.1. Généralités
  - 2.4.2. Normes de stationnement applicables

## ARTICLE 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

- 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées
- 3.2. Desserte par les réseaux
  - 3.2.1. Alimentation en eau potable
  - 3.2.2. Assainissement
  - 3.2.3. Électricité, éclairage et télécommunication
  - 3.2.4. Infrastructures et réseaux de communications

# DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans chacune des zones peuvent être réglementées les destinations ou sous-destinations des constructions définies aux articles R.151-27 et R.151-28, suivantes :

Destination	Sous-destination
Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Exploitation agricole</li> <li>- Exploitation forestière</li> </ul>
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement</li> <li>- Hébergement</li> </ul>
Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Artisanat et commerce de détail</li> <li>- Restauration</li> <li>- Commerce de gros</li> <li>- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>- Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>- Cinéma</li> </ul>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>- Salles d'art et de spectacles</li> <li>- Equipements sportifs</li> <li>- Autres équipements recevant du public</li> </ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrie</li> <li>- Entrepôt</li> <li>- Bureau</li> <li>- Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>

Les destinations et sous-destinations de constructions sont définies par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, comme suit :

Destination	Sous-destination	
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	<i>Exploitation forestière</i>	Constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	<i>Logement</i>	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.
	<i>Hébergement</i>	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Destination	Sous-destination	
<b>Commerce et activité de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	<i>Restauration</i>	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	<i>Commerce de gros</i>	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	<i>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	<i>Cinéma</i>	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	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.
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Equipements 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.
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	<i>Equipements sportifs</i>	Equipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Equipements 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 « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<i>Industrie</i>	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	<i>Entrepôt</i>	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	<i>Bureau</i>	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## Application dans le règlement

Dans chacune des zones du règlement, les interdictions et limitations de certains usages, affectation du sol, constructions et activités, sont présentées sous la forme d'un tableau reprenant les différentes destinations et sous-destinations pouvant être réglementées par le PLU conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme présentées ci-avant.

Pour chacune des sous-destinations, le tableau précise si elle est :

- Interdite (X)
- Autorisée (✓)
- Autorisée sous conditions (✓\*) - Les conditions sont numérotées, reportées et détaillées après le tableau.

Exemple :

DESTINATIONS	Sous-destinations	NOM DE LA ZONE OU DU SECTEUR
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	✓ <sup>1</sup>
	Exploitation forestière	X
HABITATION	Logement	✓
	Hébergement	✓

- ✓<sup>1</sup> | A condition :
  - Que xxxxx
  - ...

# RAPPELS

## Accessibilité

Il est rappelé que l'ensemble des voiries et accès doivent satisfaire aux exigences de la loi du 11 février 2011 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

## Adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être admises :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

## Aire de stationnement des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État

Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

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 le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

## Archéologie préventive

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive et en application de l'article L. 531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles.

Le décret n°2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art. 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. ».

## Clôtures

En application de la délibération en date du 11/10/2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

## Division foncière et application du règlement

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, et en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions du règlement s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

## Division foncière et permis d'aménager

La division d'une unité foncière qui prévoit la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs (équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur) à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement ou qui est située dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement est soumise à permis d'aménager.

Toute autre division de terrain en vue de construire est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

## Éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.
- La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (art.R.421- 28.e du CU).
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art.L.421-12 du CU).

## Espaces naturels sensibles

Il est rappelé qu'il existe une zone de veille foncière « Espaces Naturels Sensibles » départementale sur les sablières du site de Guépelle. Le Conseil Départemental est associé au Conseil Régional qui démarre le classement en Réserve Naturelle Régionale de la carrière.

## Habitations légères de loisirs, camping, résidences mobiles de loisirs et caravanes

Les dispositions concernant ces équipements sont définies par le Code de l'Urbanisme :

- Campings : R111-32 à R.111-35,
- Parc résidentiel de loisirs : R.111-36,
- Habitations légères de loisirs : R.111-37 et R.111-40,
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-41 à R.111-46,
- Caravanes : R.111-47 à R.111-50.

## Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc....) ne sont pas soumis aux dispositions relatives à l'implantation, à l'emprise au sol, à l'aspect extérieur, aux espaces libres et plantations, aux performances énergétiques et environnementales et au stationnement.

## Permis de démolir

En application de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal en date du 11/10/2007, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.

## Reconstruction en cas de sinistre ou de démolition

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »



# PROTECTION VIS-A-VIS DES RISQUES ET NUISANCES

## Secteurs concernés par le risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à la variation des teneurs en eau : gonflement sous l'effet des pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe du dossier de PLU.

Les zones susceptibles d'être impactées par le risque retrait-gonflement de niveau fort et moyen sont **UA, UB, UE, UH** et **AU**.

Les autres zones sont en risque de niveau faible.

La carte « retrait-gonflement des sols argileux » de Saint-Witz indiquant les niveaux de risque par secteur est jointe en annexe du dossier de PLU, avec la plaquette.

## Dissolution naturelle du gypse

Le territoire communal comporte, à l'Est au niveau de la colline, des secteurs gypsifères.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que l'état éventuel d'altération de celui-ci,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisations du sol autorisées.

La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est interdit dans les secteurs concernés.

La carte 5.4a dans les annexes du PLU indique les zones d'affleurements du gypse. Par précaution, il faut considérer les couches implicitement incluses dans les formes des affleurements comme des zones potentielles de risque.

Il importe au constructeur de prendre en compte cette zone étendue qui concerne les zones **UA, UB, UH, UE, AU, A** et **N**.

## Terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisations du sol autorisées.

## Inondations pluviales

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol, situé en annexe (pièce 6.4a), matérialise les axes de ruissellement identifiés sur la commune.

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, sont interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Ces restrictions ne s'appliquent pas aux ouvrages, constructions et installations liés au fonctionnement ou à l'exploitation du service public ferroviaire à condition que les contraintes de ruissellement aient été prises en compte dans la conception du projet.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) en façade sur la voie située sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure est conseillée.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

### **Présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées (Périmètre R111-3 valant PPRn)**

Le territoire communal comporte des carrières abandonnées situées au nord du territoire.

A l'intérieur de la zone à risques liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Les zones susceptibles d'être impactées par le risque sont **A, Ae** et **N**.

### **Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de l'établissement NCS PYROTECHNIE ET TECHNOLOGIE**

Les zones **Ucart, A, Uéco-a** et **Uéco-b** sont concernées par des prescriptions spéciales liées au PPRT de l'établissement NCS Pyrotechnie et Technologies. Les secteurs impactés sont identifiés graphiquement au plan de zonage, il convient pour ces secteurs de se reporter au règlement du PPRT joint en annexe du PLU.

### **Sites pollués**

*Recommandations à suivre préalablement à la définition de sites destinés aux « populations sensibles » (crèches, écoles, collèges, lycées, établissement d'hébergement des enfants handicapés...) et/ou à des usages dits « sensibles » (logements, jardins, aires de jeux, établissement accueillant des enfants...):*

Si l'existence d'une pollution était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en oeuvre de mesures de gestions adaptées (se reporter utilement à la note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués - Disponible sur : [www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr))

# + 2. Lexique



### Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise du terrain ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon les cas à un linéaire de façade du terrain (matérialisé ou non par la présence d'un portail) ou de la construction (porche fermé ou non) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) qu'empruntent les véhicules depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique pour accéder au terrain.

### Acrotère

L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton qui constitue des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie. (Voir aussi « Hauteur »)

### Activité (Bâtiment ou construction à destination d')

Constitue un bâtiment d'activité un bâtiment servant à exercer une profession, par opposition à l'habitation ou aux équipements publics.

### Affouillement

Excavation volontaire du sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

### Alignement

En termes d'urbanisme, l'alignement de la voie est la limite matérielle entre une propriété privée et une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. On dit que l'on construit à l'alignement lorsque la construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement ou si le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

### Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### 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, mais elle est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement.

### Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet ou au milieu d'une construction, situés en retrait des façades et séparés par une corniche.

## B

### **Bahut (mur bahut)**

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille ou une clôture.

### **Bande constructible**

La bande constructible délimite une largeur de terrain mesurée perpendiculairement depuis l'alignement dans laquelle est autorisée l'édification des constructions.

### **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

## C

### **Carrière**

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

### **Changement de destination**

Changer de destination consiste à passer de l'une à l'autre des cinq destinations définies à l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme.

Par exemple : passage d'une construction de la destination d'habitation à celle de commerce.

Nota : dans le cas d'un changement de destination avec ou sans travaux, la règle relative au stationnement doit notamment être scrupuleusement respectée.

### **Clôture**

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer des propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Il peut s'agir d'un mur, d'une haie, d'un grillage ou de tout autre élément délimitant un terrain d'un autre ou de la voie publique ou privée.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

La partie de la clôture servant au soutènement de terres n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.

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.

### **Clôture à claire-voie**

Clôture ajourée.

### **Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)**

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

### **Combles**

Le comble est un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il peut comporter un pied droit d'une hauteur maximale d'un mètre. Ponctuellement, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour permettre des éléments d'architecture.

### **Comble mansardé**

Le comble mansardé, aussi appelé comble à la Mansart ou comble brisé, est une toiture dont les versants sont divisés en deux pentes. La partie haute qui présente une faible pente et la partie inférieure qui présente une pente raide.

### **Construction**

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment et les terrasses surélevées.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

### **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.

Seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

### **Contiguë**

Des constructions contiguës sont des constructions qui possèdent une façade commune, c'est-à-dire qui ne sont pas séparées par un intervalle.

Ne seront pas réputés contigus, et seront donc considérés comme distincts, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural (auvent, portique, pergola, porche ou angle de construction, passage même couvert, appentis...).

## D

### Déblai

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

Dans le cas où la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

### Desserte (d'un terrain)

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès d'une largeur minimale à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

### Destinations

La destination d'une construction vise ce pour quoi elle a été conçue, réalisée ou transformée conformément aux catégories définies aux articles R.151-27 et 28 du Code de l'urbanisme.

Pour le détail des différentes destinations et sous-destinations et leurs définitions, se reporter au chapitre précédent « Dispositions générales »

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

## E

### Eaux usées industrielles et assimilées

Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

### Égout du toit

Égout principal situé en bas de la toiture. En cas de toiture terrasse, l'égout principal sera situé au sommet de l'acrotère. (Voir aussi « Hauteur »)

### Emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école, programme de logements sociaux, ...) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules constructions délivrées au titre des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les emplacements réservés pour équipements, ouvrages publics ou installations d'intérêt général et les emplacements réservés pour espaces verts publics sont indiqués aux documents graphiques du règlement conformément à leur légende.

### 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.

Sont exclus de l'emprise au sol :

- Les éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches ;
- Les éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes\* (de 30 cm d'épaisseur max.) ;
- Les saillies non closes sur les façades si elles sont dissociables du gros œuvre du bâtiment et n'excèdent pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcon, débords de toiture...) ;
- Les terrasses non couvertes de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevée de 60 cm maximum par rapport au terrain naturel ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les rampes d'accès aux parkings souterrains si elles ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les murs et murets de soutènement s'ils ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Des dérogations dans les modalités de calcul de l'emprise au sol peuvent toutefois apparaître dans certaines zones. Exemple : « L'emprise au sol des constructions (hors abris de jardin, abris pour vélos, serres de jardin et piscine) est limitée à 40 % de la superficie du terrain ».

### **Emprise publique**

Sont considérés comme « emprises publiques » les voies et espaces publics ouverts au public.

Constituent notamment des emprises publiques, quelle que soit leur nature juridique : les espaces naturels tels que forêt, lacs, etc. ; ou artificiels tels que voies ferrées, parcs, places, cimetières, promenades publiques, terrains militaires, etc.

### **Encuvement**

Partie du comble situé sous le niveau du sommet du gouttereau.

### **Espaces boisés classés**

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations, qui au-delà de leur caractère esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

### **Espaces non bâtis**

Espaces libres de toute construction constitutive d'emprise au sol. Ils correspondent généralement aux espaces verts, jardins, terrasses à niveau avec le sol naturel du terrain, aires de manœuvre et de stationnement en surface...

### **Exhaussement**

Élévation volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.



## 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.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

## F

### Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture.

Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

### Façade principale

Façade présentant la plus grande longueur ou « longpan », percée de baies et comportant généralement la porte d'entrée.

### Faîtage

Le faîtage correspond au sommet des pans d'une toiture. (Voir aussi « Hauteur »)

## G

### Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction, c'est-à-dire la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

## H

### Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente (chalet, bungalow, yourte, ...)



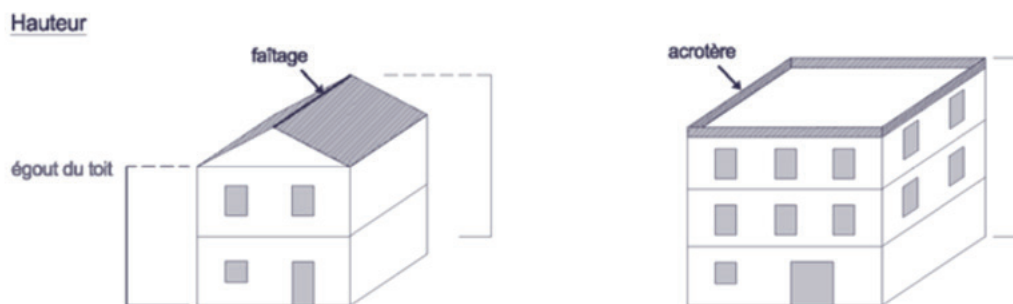
## Hauteur

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 telle que les antennes, les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps), sont exclues du calcul de la hauteur.



### Calcul de la hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

## Implantation des constructions

L'implantation des constructions est la manière dont une construction peut s'implanter sur un terrain par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et à une ou plusieurs autres constructions sur la même unité foncière, le cas échéant.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, y compris au sein des retraits graphiques :

- Les ouvrages enterrés situés à la fois sous le terrain naturel et sous le terrain fini ;
- Les rampes d'accès si elles ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les murs et murets de soutènement s'ils ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les saillies non closes sur les façades ne créant pas de vue et n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, débords de toiture, modénatures...).
- Les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

## Impasse

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

## Installation classée ou Installations classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

## J

### Jour de souffrance

Un jour de souffrance est une ouverture à verre dormant (c'est-à-dire un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière, pas la vue). Lorsqu'il est implanté en limite de propriété, il ne peut être établis qu'à 2,60 mètres au-dessus du plancher ou sol de la pièce si celle-ci est en rez-de-chaussée et à 1,90 mètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

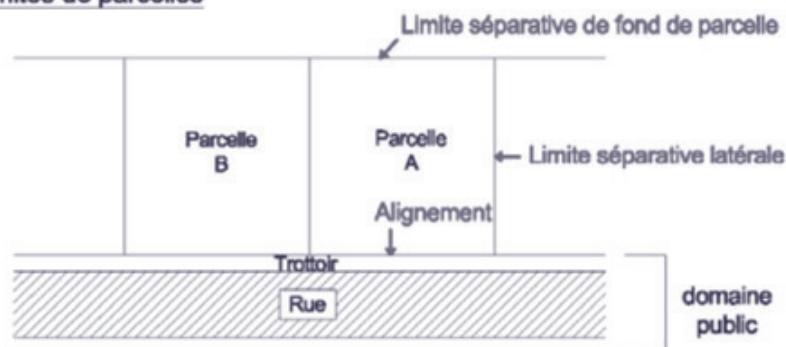
## L

### Limite séparative

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.

### Les limites de parcelles



### 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.

Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

### Lucarne

La lucarne est une ouverture dans la toiture qui possède une baie verticale surmontée d'une toiture propre.

## M

### Marge de recul (ou recul)

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Pour les constructions ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge de recul se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

### Modénature

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

### Mur aveugle

Est considéré comme aveugle tout mur :

- Entièrement maçonné ;
- Percé de jours de souffrance ;
- Percé de pavés de verre.

## N

### Niveau

Étage, y compris le rez-de-chaussée : 4 niveaux = R + 3 étages.



### Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés et tout permis à condition qu'il porte sur l'ensemble des terrains du secteur de la zone concernée. Ces opérations constituent, notamment, la mise en œuvre opérationnelle des zones AU.

### Ouverture

Une ouverture est un percement (en façade ou en toiture) doté d'une menuiserie fixe ou ouvrante et munie d'un vitrage transparent et générant une vue.



### Pan (ou pente)

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

### Parement

Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques.

### Pignon (et mur pignon)

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit.

Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut également constituer une des façades principales sur la rue.

### Place commandée

Une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

### Plantation équivalente

La notion de plantation équivalente dans le PLU doit être comprise ainsi :

- Des feuillus peuvent remplacer des conifères ou des feuillus,
- Des conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus,
- Les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc. Exemples : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Chêne, Platane, Hêtre, Murier, Magnolia,...

### Pleine terre

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

- Son revêtement est perméable ;
- Sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau destinée à la consommation humaine, eaux usées ou pluviales) ;
- Il peut recevoir des plantations.

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



### **Projet architectural**

Le projet architectural définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Il précise, par des documents graphiques ou photographiques et une note explicative détaillée, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

### **Propriété**

Voir « unité foncière »

## **R**

### **Réhabilitation**

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

### **Retrait**

Le retrait correspond à la distance entre les constructions et les limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fond du terrain.

Cette distance est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction avec ou sans baie jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

## **S**

### **Saillie**

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de la façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. Il peut s'agir d'appuis, d'encadrement de baies, de corniches, bandeaux, balcon, oriel, bow-window, panneaux solaires... La création de saillies peut être refusée si par leur aspect, leur importance ou le traitement proposé, elles sont incompatibles avec l'aspect général de la voie ; une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.

### **Sous-sol**

Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux  $\frac{3}{4}$  par rapport au niveau du terrain naturel, sur au minimum trois côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou à la configuration du sol.

### **Surélévation**

La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante, à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

## Surface de plancher

Il s'agit de la surface de référence en urbanisme.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

# T

## Terrain

Voir « unité foncière »

## Terrain naturel (ou sol)

Terrain existant avant travaux, n'ayant pas subi, préalablement à la réalisation du projet, de transformation artificielle modifiant son niveau. C'est le niveau de sol à prendre en compte pour le calcul de la hauteur des constructions préalablement à la réalisation du projet.

## Toiture terrasse

Il faut entendre par ce terme une « toiture plate » ou « à pente nulle » avec étanchéité accessible ou non.

## Toiture végétalisée

Une toiture végétalisée correspond à la couverture totale ou partielle de la toiture, plate ou en légère pente, par un substrat d'une hauteur minimale de 15cm et de la végétation.

## U

### Unité foncière

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

## V

### Voies

Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation, privées ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, sentiers, places ou espaces de stationnement publics...

La voie publique 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 au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie telles que les voies ferrées et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques, ni à la notion d'équipement public.

La voie privée s'entend comme l'espace ouvert à la circulation privée, existante à la date d'entrée en vigueur du PLU.

Les dispositions du règlement s'appliquent également aux voies à créer. Dans ce cas, la limite de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) pour la création de voie se substitue à l'alignement.

### Vue

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code Civil : 1,90 mètre pour les vues droites, 0,60 mètres pour les vues obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.



# + 3. Dispositions applicables aux zones urbaines

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE 1

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

► **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs**

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
<b>HABITATION</b>	Logement	✓
	Hébergement	✓
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	Artisanat et commerce de détail	✓ <sup>1</sup>
	Restauration	✓ <sup>1</sup>
	Commerce de gros	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ <sup>1</sup>
	Hébergement hôtelier et touristique	×
	Cinéma	×
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ <sup>1</sup>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	×
	Autres équipements recevant du public	✓
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	×

- ✓<sup>1</sup> | **A condition :**
  - Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
  - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
  - Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.

#### ▲ **Dispositions complémentaires applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs**

En raison de la nature des sols, toute modification du niveau du terrain naturel (affouillement ou exhaussement) est interdite à l'exception :

- Des travaux des constructions autorisées dans la zone à condition de ne pas dépasser 0,5m de hauteur (sauf contraintes techniques justifiées),
- Des travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
- Des aménagements paysagers des espaces non construits à condition de ne pas dépasser 0,5m de hauteur (sauf nécessités techniques justifiées),
- Des aménagements liés à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales,
- De la réalisation de parking souterrain.

#### ▲ **Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (Secteurs repérés au plan de zonage)**

Sont admises, les constructions et installations listées dans le tableau ci-avant et respectant les éventuelles conditions édictées, à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur le secteur et détaillées dans la pièce 3 du présent PLU.

#### ▲ **Dispositions particulières applicables dans les enveloppes de probabilité de présence de zones humides (se reporter à la carte en annexe 6.4c)**

Au préalable de tout aménagement, les terrains situés au sein de ces enveloppes doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

En cas de zone humide avéré, les constructions et tout aménagement entraînant une imperméabilisation totale ou partielle devront s'implanter en dehors de l'emprise humide.

## 1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

#### ▲ **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs**

Non réglementé

## ARTICLE 2

# CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
  - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants,
  - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

#### 2.1.1. Implantation des constructions

##### *a. Par rapport aux voies et emprises publiques*

#### Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA à l'exception des secteurs UAa et UA b

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement,
- ou en respectant une marge de recul de 6 m minimum de l'alignement ; dans ce cas, une clôture assure la continuité bâtie sur rue.

Pour toute construction existante en recul de moins de 6 m de l'alignement, l'ajout d'un sas d'entrée formant véranda, côté rue, est admis lorsque cet ajout n'excède pas 4 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et que son emprise n'empiète pas sur le domaine public.

#### Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UAa

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement,
- ou en respectant une marge de recul de 4 m minimum de l'alignement.

#### Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UA b

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul de 5 m minimum de l'alignement.

### b. Par rapport aux limites séparatives

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs à l'exception du secteur UAb

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur la limite séparative (sur l'une des 2 limites ou sur les 2 limites),
- soit en respectant un retrait strict de 2 m,
- soit en respectant un retrait de 4 m minimum.

En cas d'ouverture, le retrait par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m (L=H à l'égout et 4m min.).

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en respectant un retrait d'1,5m minimum de l'ensemble des limites séparatives.

#### ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UAb

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 m minimum des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

### c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA à l'exception des secteurs UAa et UAb

Les constructions non contiguës abritant des locaux à usage d'habitation doivent être édifiées de telle manière que soit respectée entre elles une distance minimale de 4 m.

Cette règle de recul ne s'applique pas entre une construction principale à usage d'habitation et les annexes à l'habitation tels que garage pour le stationnement des véhicules, local vélos, abri de jardin, serre de jardin.

#### ► Dispositions particulières applicables dans les seuls secteurs UAa et UAb

Non réglementé.

## 2.1.2. Hauteur des constructions

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Seuls sont admis les gabarits (*Les hauteurs maximales admises pour chacun des gabarits sont précisées dans les schémas ci-après*) :

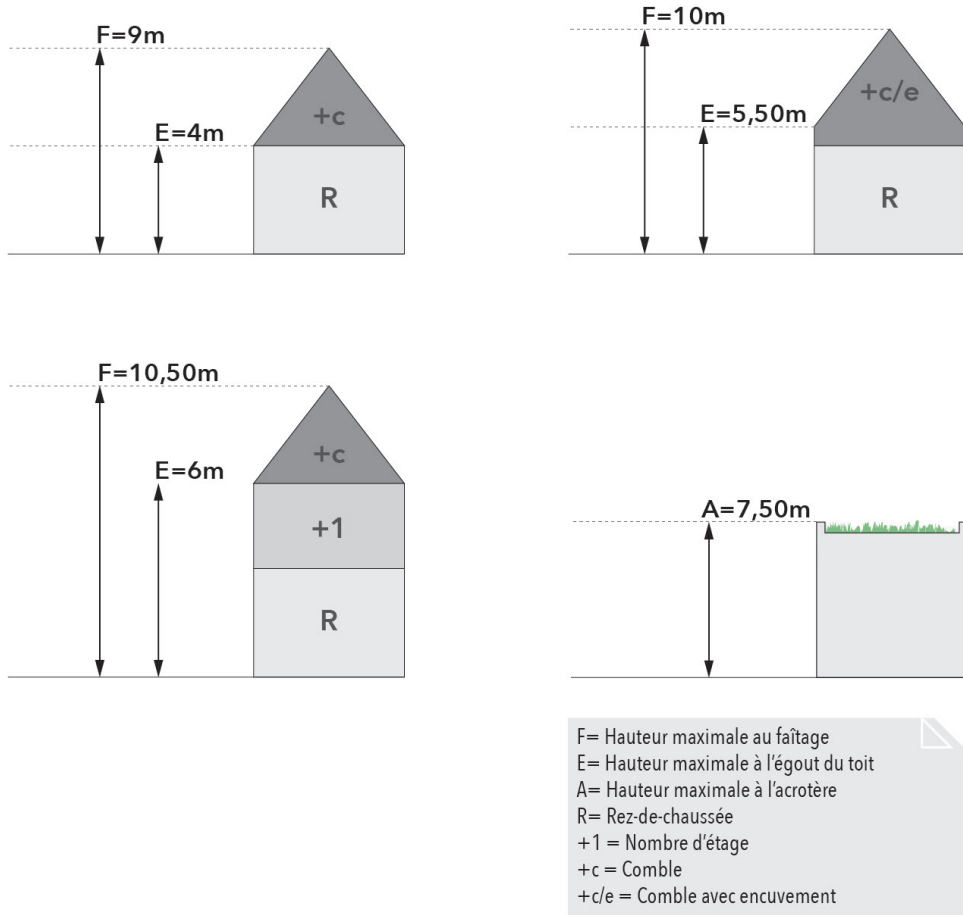
- en R+Combles,
- en R+Combles avec encuvement,
- en R+1+Combles,
- en R ou R+1 avec toiture terrasse végétalisée

La hauteur mesurée à l'égout du toit, des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin, n'excédera pas 2,4 m.

La hauteur maximale des abris de piscine est fixée à 1,8 m.

► **Hauteurs maximales des gabarits autorisés dans la zone**

Les hauteurs maximales à respecter pour chacun des gabarits autorisés dans la zone sont les suivantes :



2.1.3. Emprise au sol

► **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA à l'exception des secteurs UAa et UAb**

L'emprise au sol des constructions (hors abris de jardin, abris pour vélos, serres de jardin et piscine) est limitée à 40 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin n'excédera pas 15 m<sup>2</sup> pour chacun et dans la limite de deux installations par unité foncière.

► **Dispositions particulières applicables dans les seuls secteurs UAa et UAb**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale du terrain.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

#### a. Généralités

##### ■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

Les constructions peuvent être édifiées perpendiculairement à la rue. En ce cas, la largeur maximale de la façade sur rue est de 6 m. Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux rues cette règle ne s'applique pas.

Il est recommandé de réaliser une étude de sol avant de prévoir les garages et le stationnement de véhicules en sous-sol.

Il est rappelé que les mouvements de terres (affouillements et exhaussements) par rapport au terrain naturel sont soumis à des conditions particulières détaillées à l'article 1.1.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture d'une autre région (mas provençal, chalet savoyard, yourte mongole...)
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, blocs de béton, etc...
- Les revêtements en brique ou briquette flammée ou ayant l'aspect de la brique ou la briquette-flammée.
- Les enduits laissés bruts de projection.
- Les revêtements ayant l'aspect de la tôle ondulée.
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...)

Les citernes, notamment de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts de matériaux et installations similaires seront placés en des lieux peu visibles de la voie publique, enterrés ou masqués par un écran minéral ou végétal persistant d'essences variées.

## b. Toitures

### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

#### PENTES

Les toitures des constructions seront :

- Soit à 2 pentes symétriques d'égales inclinaisons comprises entre 35° et 50°,
- Soit à 4 pans avec des pentes comprises entre 35° et 50°,
- Soit des toitures terrasses végétalisées, avec un substrat de 15cm de hauteur minimum.

Des adaptations pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les pentes des toits des constructions mitoyennes.

Les pentes des petites constructions de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, contiguës ou non à la construction principale, peuvent être :

- à une pente unique comprises entre 12° et 30°
- ou à deux pans symétriques inférieurs à 35°.

A moins de 30° de pente le toit peut être en zinc ou en matériau équivalent pré-laqué. L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

Les toitures terrasses, non végétalisées, sont interdites excepté pour les extensions de maison dont la construction principale est de type traditionnel et à condition :

- que ces extensions soient contiguës à la construction principale,
- qu'elles aient moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- et qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Les vérandas peuvent avoir une couverture à une seule pente. La pente des couvertures des vérandas est comprise entre 0° et 45°.

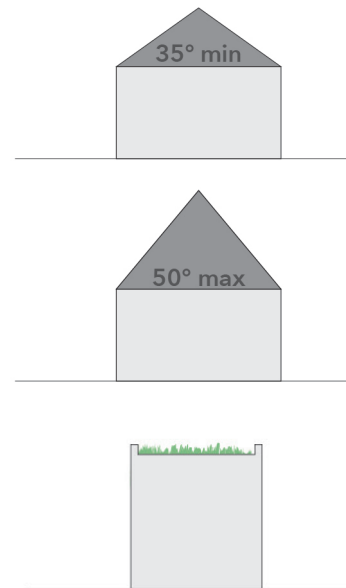
#### COUVERTURES

Les couvertures auront un revêtement ayant la teinte et l'aspect de :

- la tuile mécanique,
- la petite tuile plate,
- de l'ardoise.

Les panneaux de toiture ayant vocation à faire des économies d'énergie (type panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques) sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au plan de toiture lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public. En l'absence de visibilité depuis le domaine public, ils peuvent être en surimposition à condition de respecter l'inclinaison de la pente du toit.

Les panneaux de remplissage des toitures des vérandas seront au choix : en verre, ou en matériaux d'aspect translucides, en ardoise, en tuile d'aspect similaire à la construction principale ou en matériaux d'aspect métallique non réfléchissant. Les montants et châssis des vérandas peuvent être en bois, en PVC, en aluminium ou dans un matériau d'aspect similaire.





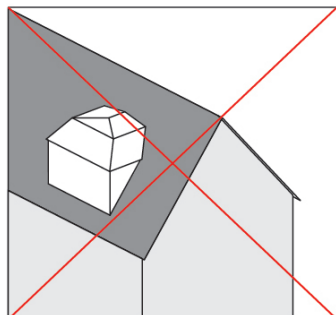
## OUVERTURES

E\_99\_AR-095-219505607-20250303-DEL13\_2025B

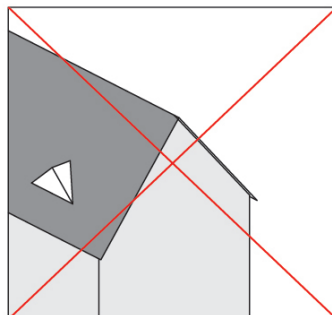
Les combles à la Mansart sont interdits.

Les châssis de toit sont autorisés. Leurs largeurs sont limitées à 1,20 m, sinon ils seront dédoublés.

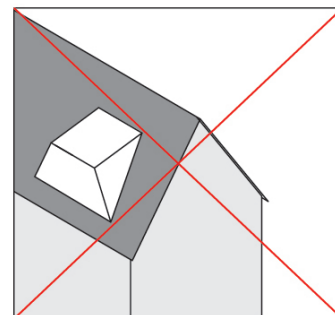
Type de lucarnes interdites et autorisées :



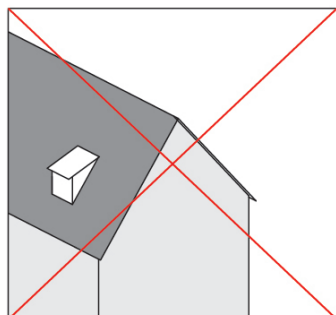
Lucarne à la Mansart



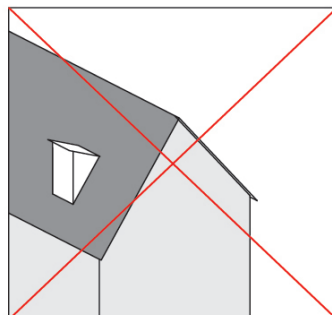
Lucarne en triangle



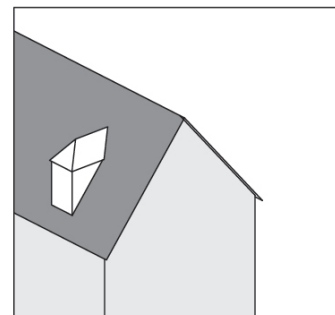
Lucarne rampante ou en trapèze



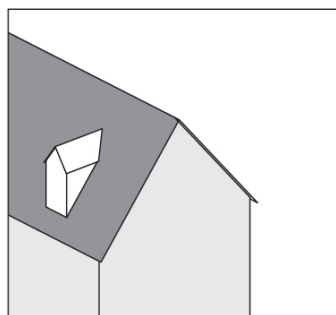
Lucarne rampante ou chien couché



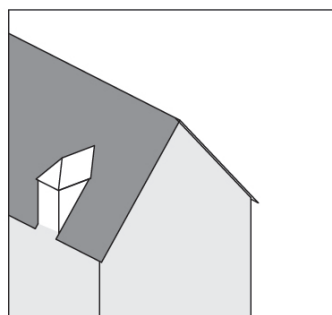
Lucarne retroussée ou chien-assis



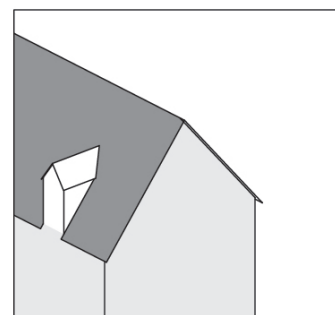
Lucarne à croupe dite « capucine »



Lucarne à 2 pans dite « jacobine »



Lucarne passante à la capucine

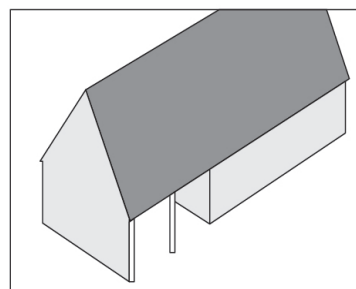
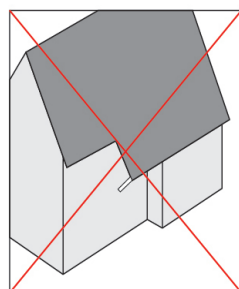
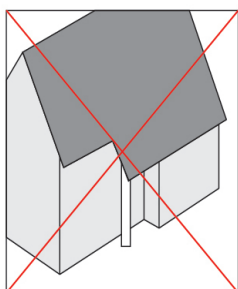
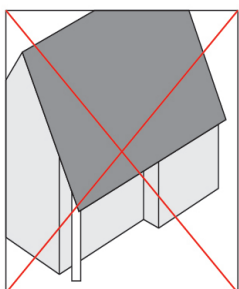


Lucarne passante à 2 pans

### c. Mur

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Sur rue, les piliers, poteaux et jambes de force en façade sont interdits sauf dans le cas exposé sur le schéma ci-dessous à droite :



Les pierres et les briques apparentes dispersées dans l'enduit ainsi que les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

Les enduits et l'aspect des matériaux des parois extérieures ou des murs doivent être de tonalité neutre, gris neutre ou gris soutenu, de ton coquille d'œuf, de ton rappelant la pierre calcaire, ou brun-roux rappelant la couleur de la brique de terre cuite. Les teintes naturelles des matériaux (bois par exemple) sont également autorisées.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pérennes comme la construction.

#### d. Ouvertures

##### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Les persiennes ayant l'aspect de l'acier peint sont autorisées.

Dans les constructions nouvelles, les coffres de volets roulants doivent être encastrés et ne pas occulter la partie haute des fenêtres.

Les portes de garage seront pleines, sans oculus.

#### e. Garages et annexes

##### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Les annexes, extensions et garages doivent être traités avec le même soin que la construction principale.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis la rue.

Les abris de piscines doivent être choisis de manière à s'intégrer le mieux possible dans l'environnement bâti existant. Les types d'abris recommandés sont disponibles en annexe du présent règlement.

#### f. Dispositions diverses

##### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

L'installation d'antennes paraboliques doit être réalisée au sol et de manière à garantir la meilleure intégration paysagère.

### 2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

---

##### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

#### ENSEMBLE DES PROJETS

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée.

La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recherche d'utilisation des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

L'implantation d'éoliennes à usage domestique est autorisée à condition qu'elles soient sur mât. Elles sont interdites en toiture.

## CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

## CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures (lorsque cela est permis par les autres dispositions du présent règlement) et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

L'utilisation des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions.

### 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Non réglementé

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent être plantés et entretenus.

Après construction les plantations des espaces libres seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis ainsi que les aires de stationnement devront être traités en espaces verts et devront faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Les plantations devront être composées d'espèces locales, peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives. La plantation de haies monospécifiques est déconseillée.

L'utilisation d'essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques doit être évitée. (Guide disponible sur : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2021.01.19-17.13.07>)

### 2.3.3. Clôtures

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, et en harmonie avec le style local et les constructions avoisinantes.

Leur hauteur doit être :

- comprise entre 1,60 m et 2,00 m, sur rue,
- de maximum 2,00m, en limite séparative.

Elles peuvent être :

- en pierre ou en matériau d'aspect équivalent,
- en brique ou en matériau d'aspect équivalent,
- en béton blanc ou clair de finition très soignée,
- recouvertes d'enduit (tonalité neutre) avec un couronnement en pierre de taille ou d'aspect équivalent, en béton blanc ou d'aspect équivalent
- constituées d'une grille métallique ou d'un grillage métallique entre poteaux, doublé d'une haie vive d'essences diversifiées.

Les grilles et grillages des clôtures végétalisées seront de teintes neutres se fondant avec les haies qui les doublent, vert, gris, noir, marron...

A l'alignement comme en limites séparatives, les grillages doivent avoir un maillage minimum de 10x10cm simple maille pour permettre le passage de la petite faune. De même, les clôtures pleines doivent prévoir des passages (15cm de côté par 10cm de hauteur minimum) à proximité du sol.

Les clôtures en plaques et poteaux béton sont strictement interdites sur rue.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées seulement d'une haie, d'un grillage ou d'un dispositif en bois (ou matériau d'aspect équivalent).

A l'exception des dispositions relatives à la libre circulation de la petite faune, les autres dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

La gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière, sans rejet vers le réseau d'assainissement, doit être la première solution recherchée. Lorsque la gestion à la source de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, il convient de gérer à la parcelle à minima les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8mm en 24h.

Des solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, évapotranspiration, récupération, infiltration), doivent être privilégiées sous réserve que la nature des sols soit adaptée.

Les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels) doivent être privilégiés.

Si les solutions alternatives sont insuffisantes, déconseillées ou techniquement non réalisables, l'excédent d'eau est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé conforme au règlement d'assainissement de l'autorité compétente.

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

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs, dont la capacité dépasse les 20 places VL, et voiries des projets d'aménagement doivent subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces ouvrages de prétraitement sont à la charge de l'utilisateur.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante, absence de gypse, de carrière), soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement. Les rejets excédentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence cinquantennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite global limité à 0,7 l/s/ha, dans la limite de la faisabilité technique.

Dans les zones de gypse, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est interdite. Les eaux pluviales des constructions ou installations autorisées devront être récupérées, traitées sans infiltration et/ou évacuées dans le réseau public.

### 2.4.1. Généralités

▀ **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs**

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

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Les espaces de dégagement doivent être suffisants pour assurer la bonne manœuvre des véhicules. Les parcs de stationnement commun (stationnement en épi ou en bataille) doivent toutefois prévoir un dégagement minimal de 5m pour faciliter la manœuvre des véhicules.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. La mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ou l'utilisation de revêtements perméables ou semi-perméables est à mettre en place, dans la mesure du possible. Toutefois, les aires de stationnement en surface, non couvertes, publiques ou privées, et comprenant 10 places ou plus, doivent obligatoirement réaliser 50% des places dans un matériau ou un dispositif perméable.

Pour toutes les aires de stationnement, publiques ou privées, il est exigé au moins 1 place de stationnement équipée d'une borne de recharge pour les véhicules électriques par tranche de 20 places de stationnement.

### 2.4.2. Normes de stationnement applicables

▀ **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs**

VÉHICULES MOTORISÉS

HABITATION*	
Studio	1,5 place par logement
T2 et +	1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement
Opérations de plus de 4 log.	Au moins une place visiteur par tranche de 4 logements
Places commandées	<p>Les places commandées ne seront autorisées qu'à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que chaque logement dispose au minimum d'une place directement accessible,</li> <li>- que chaque place commandée et celle qui la commande soit liée au même logement.</li> </ul> <p>Ce n'est que si ces deux conditions sont respectées, que la place commandée et celle qui la commande compteront pour une place chacune. Dans le cas où la règle ne serait pas respectée, la place commandée comptera seulement pour une demie (0,5) place.</p>

<b>ACTIVITÉS DE SERVICE ET DE BUREAU</b>	99_AR-095-219505607-20250303-DEL13_2025B Minimum 1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE</b>	Minimum 1 place par chambre.
<b>AUTRES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES</b>	Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).

\*Les dispositions s'appliquent aux nouvelles constructions ainsi qu'aux réhabilitations, extensions et changement de destination créant de nouveaux logements.

## VÉLOS

<b>HABITATION*</b>	Les constructions comportant plus de 3 logements doivent prévoir un local dédié au stockage des vélos. La superficie du local doit respecter les modalités ci-dessous, sans être inférieure à 3 m <sup>2</sup> .
	<b>Studio</b> 0,75 m <sup>2</sup> par logement
	<b>T2 et +</b> 1,5m <sup>2</sup> par logement
<b>BUREAUX</b>	L'espace alloué au stationnement des vélos devra représenter à minima, 1,5% de la surface de plancher du local d'activité avec un minimum de 2 places par tranche de 10 employés.  S'il n'est pas réalisé au sein du bâtiment, ce dispositif devra être situé sur la parcelle et à proximité immédiate de l'entrée des locaux. Dans la mesure du possible, il devra être abrité et éclairé.
<b>INDUSTRIE ÉQUIPEMENTS PUBLICS ACTIVITÉS ET COMMERCE DE PLUS DE 500M<sup>2</sup> DE SDP</b>	Le nombre de place de stationnement vélo devra, à minima, être équivalent à 10% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, avec un minimum d'une place par tranche de 10 employés.  S'il n'est pas réalisé au sein du bâtiment, ce dispositif devra être situé sur la parcelle et à proximité immédiate de l'entrée des locaux. Dans la mesure du possible, il devra être abrité et éclairé.
<b>ÉTABLISSEMENT SCOLAIRE</b>	Le nombre de place de stationnement vélo devra, à minima, respecter les ratios suivants :
	<b>École primaire</b> Une place pour huit à douze élèves.
	<b>Collèges et lycées</b> Une place pour trois à cinq élèves.
<b>AUTRES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES</b>	Il est exigé la mise en place d'un dispositif adapté au stationnement et à l'attache des vélos (rack, arceaux, appuis-vélos...). Ce dispositif devra être situé sur la parcelle et à proximité immédiate de l'entrée des locaux. Dans la mesure du possible, il devra être abrité et éclairé.

\*Les dispositions s'appliquent aux nouvelles constructions ainsi qu'aux réhabilitations, extensions et changement de destination créant de nouveaux logements.

## ARTICLE 3

# ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

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

Cet accès sur la voie doit être unique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, il ne sera autorisé qu'un accès par voie.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire :

- les exigences de sécurité : du point de vue de la commodité des accès pour permettre un accès aisé aux services de secours et d'urgence,
- l'enlèvement des déchets ménagers.

Les accès doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 3.2.2. Assainissement

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur.

Les eaux de vidange des bassins de natation (privés ou publics) doivent être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales conformément à l'article 19 du règlement d'assainissement. Les eaux des pédiluves, sanitaires et les eaux de nettoyage des filtres devront quant à elles être raccordées au réseau d'eaux usées.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.



### 3.2.3. Électricité, éclairage et télécommunication

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

La distribution de l'énergie électrique, la desserte téléphonique et les câblages numériques devront se faire par un branchement souterrain.

### 3.2.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Toute nouvelle construction doit prévoir des fourreaux de distribution et de raccordement enterrés.

### 3.2.5. Déchets

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Toute construction, y compris les constructions existantes divisées, comprenant au moins 2 logements doit prévoir des locaux poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de collecte sélective et assurer leur manipulation sauf en cas de création ou d'existence de containers enterrés. Les locaux destinés à recevoir les déchets doivent être bien ventilés, facilement nettoyables et dimensionnés de façon à recevoir les containers à raison de 0,8m<sup>2</sup> min./log.

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

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

**Rappel** : Le groupement d'habitations du Domaine de Montmélian, circonscrit dans le secteur UBb, est couvert par un cahier des charges particulier dont certaines règles peuvent être plus contraignantes que celles établies par le présent règlement.

## ARTICLE 1

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### 1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

##### Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	UB	UBp
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	×	×
	Exploitation forestière	×	×
HABITATION	Logement	✓	✓ <sup>2+3+4</sup>
	Hébergement	✓	✓ <sup>2+3</sup>
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	✓ <sup>1</sup>	×
	Restauration	×	×
	Commerce de gros	×	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ <sup>1</sup>	✓ <sup>1+2</sup>
	Hébergement hôtelier et touristique	×	×
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Cinéma	×	×
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ <sup>1</sup>	✓ <sup>1</sup>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	×
	Salles d'art et de spectacles	✓	×
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Équipements sportifs	×	✓ <sup>4</sup>
	Autres équipements recevant du public	✓	×
	Industrie	×	×
	Entrepôt	×	×
	Bureau	✓	×
	Centre de congrès et d'exposition	×	×

- ✓<sup>1</sup> | **A condition :**
  - Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
  - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
  - Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.
- ✓<sup>2</sup> | Seules les extensions des constructions sont admises et à condition que leur surface n'excède pas 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour chaque unité foncière. Il ne sera par ailleurs admis qu'une seule extension.
- ✓<sup>3</sup> | Les annexes à l'habitation type abris de jardin, auvent, serre de jardin sont autorisées si leur surface reste inférieure à 20 m<sup>2</sup>. Il ne sera par ailleurs admis qu'une seule annexe par unité foncière.
- ✓<sup>4</sup> | Seules les extensions des équipements sont admises et à condition qu'elles n'excèdent pas 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### ■ Dispositions complémentaires applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

En raison de la nature des sols, toute modification du niveau du terrain naturel (affouillement ou exhaussement) est interdite à l'exception :

- Des travaux des constructions autorisées dans la zone à condition de ne pas dépasser 0,5m de hauteur (sauf contraintes techniques justifiées),
- Des travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
- Des aménagements paysagers des espaces non construits à condition de ne pas dépasser 0,5m de hauteur (sauf nécessités techniques justifiées),
- Des aménagements liés à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

#### ■ Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs indiquant la présence d'un drain (secteurs repérés sur le plan de zonage)

Toute construction, terrassement et modification du terrain naturel est interdite (fond des terrains en limites nord et ouest de la Maisonneraie II).

#### ■ Dispositions particulières applicables dans les enveloppes de probabilité de présence de zones humides (se reporter à la carte en annexe 6.4c)

Au préalable de tout aménagement, les terrains situés au sein de ces enveloppes doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

En cas de zone humide avéré, les constructions et tout aménagement entraînant une imperméabilisation totale ou partielle devront s'implanter en dehors de l'emprise humide.

## 1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

#### ■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Non réglementé

## ARTICLE 2

# CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### ▀ Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
  - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants,
  - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

#### 2.1.1. Implantation des constructions

##### *a. Par rapport aux voies et emprises publiques*

#### ▀ Dispositions applicables dans le seul secteur UBa

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul de 3,50 m minimum par rapport à l'alignement.

Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, ce recul est réduit à 2 m minimum de l'alignement de la voie qui ne possède pas d'accès.

#### ▀ Dispositions applicables dans le seul secteur UBb

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, ce recul est réduit à 2,50 m minimum de l'alignement de la voie qui ne possède pas d'accès.

#### ▀ Dispositions applicables dans le seul secteur UBc

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement.

Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, ce recul est réduit à 2,50 m minimum de l'alignement de la voie qui ne possède pas d'accès.

► **Dispositions applicables dans le seul secteur UBd**

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement.

Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, ce recul n'est pas réglementé du côté de la voie qui ne possède pas d'accès.

► **Dispositions applicables dans le seul secteur UBp**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1 m par rapport à l'alignement.

*b. Par rapport aux limites séparatives*

► **Dispositions applicables dans le seul secteur UBa**

L'implantation des constructions doit se faire en respectant un retrait minimal de 2 m de la limite séparative.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes à l'habitation, contiguës ou non à la construction principale. Toutefois, les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en respectant un retrait d'1,5m minimum de l'ensemble des limites séparatives.

En cas d'ouverture, le retrait par rapport à la limite séparative doit être portée à 4 m minimum.

► **Dispositions applicables dans le seul secteur UBb**

L'implantation des constructions doit se faire en respectant un retrait minimal de 2,50 m de la limite séparative.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes à l'habitation, contiguës ou non à la construction principale. Toutefois, les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en respectant un retrait d'1,5m minimum de l'ensemble des limites séparatives.

En cas d'ouverture, le retrait par rapport à la limite séparative doit être portée à 4 m minimum.

► **Dispositions applicables dans le seul secteur UBc**

L'implantation des constructions doit se faire en respectant un retrait minimal de 2,50 m de la limite séparative.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes à l'habitation, contiguës ou non à la construction principale. Toutefois, les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en respectant un retrait d'1,5m minimum de l'ensemble des limites séparatives.

En cas d'ouverture, le retrait par rapport à la limite séparative doit être portée à 4 m minimum.

► **Dispositions applicables dans le seul secteur UBd**

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait minimal de 1 m par rapport à la limite séparative.

Dans tous les cas, il n'y a pas d'ouverture possible sur un mur situé à moins de 4 m de la limite séparative.

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en respectant un retrait d'1,5m minimum de l'ensemble des limites séparatives.

### ▀ Dispositions applicables dans le seul secteur UBp

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait minimal de 2 m par rapport à la limite séparative.

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en respectant un retrait d'1,5m minimum de l'ensemble des limites séparatives.

### c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les constructions non contiguës abritant des locaux à usage d'habitation doivent être édifiées de telle manière que soit respectée entre elles une distance minimale de 5 mètres.

Cette règle de recul ne s'applique pas entre une construction principale à usage d'habitation et les annexes à l'habitation tels que garage pour le stationnement des véhicules, local vélos, abri de jardin, serre de jardin.

## 2.1.2. Hauteur des constructions

---

### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs à l'exception du secteur UBd

Seuls sont admis les gabarits (*Les hauteurs maximales admises pour chacun des gabarits sont précisées dans les schémas ci-après*) :

- en R+Combles,
- en R+Combles avec encuvement,
- en R avec toiture terrasse végétalisée.

La hauteur mesurée à l'égout du toit, des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin, n'excédera pas 2,4 m.

La hauteur maximale des abris de piscine est fixée à 1,8 m.

### ▀ Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UBd

Seuls sont admis les gabarits (*Les hauteurs maximales admises pour chacun des gabarits sont précisées dans les schémas ci-après*) :

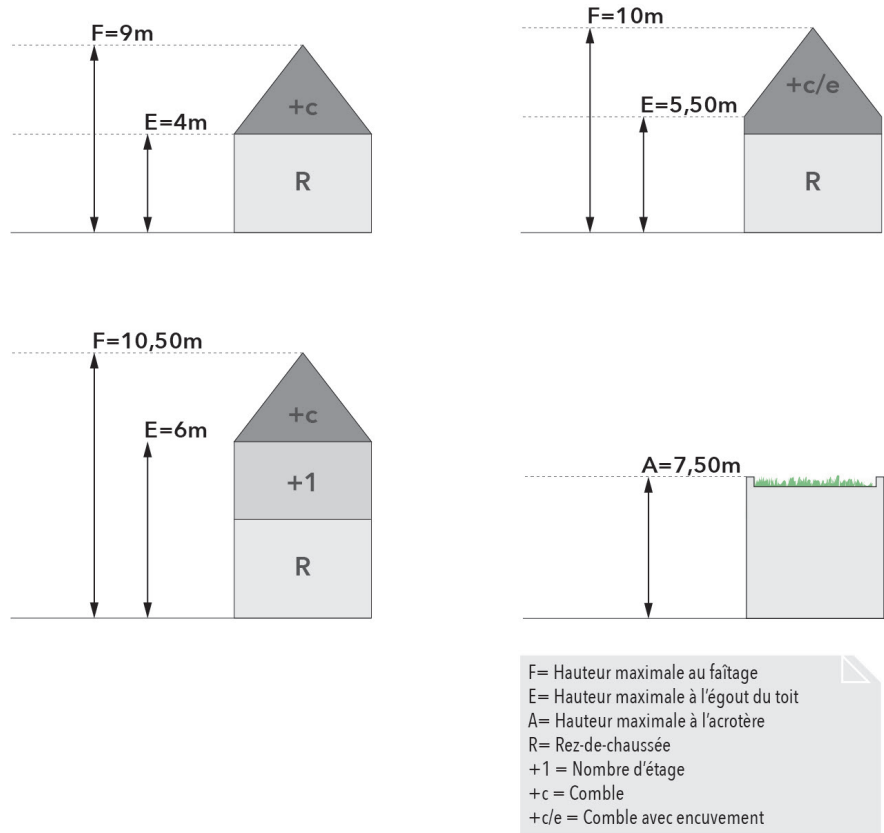
- en R+Combles,
- en R+Combles avec encuvement,
- en R+1+Combles.
- en R ou R+1 avec toiture terrasse végétalisée.

La hauteur mesurée à l'égout du toit, des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin, n'excédera pas 2,4 mètres.

La hauteur maximale des abris de piscine est fixée à 1,8 m.

► **Hauteurs maximales des gabarits autorisés dans la zone**

Les hauteurs maximales à respecter pour chacun des gabarits autorisés dans la zone sont les suivantes :



**2.1.3. Emprise au sol**

► **Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UBa**

L'emprise au sol des constructions (hors abris de jardin, abris pour vélos, serres de jardin et piscine) est limitée à 40% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin n'excédera pas 15 m<sup>2</sup> pour chacun et dans la limite de deux installations par unité foncière.

► **Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UBb**

L'emprise au sol des constructions (hors abris de jardin, abris pour vélos, serres de jardin et piscine) est limitée à 250 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol totale des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin n'excédera pas 30 m<sup>2</sup> et dans la limite de deux installations par unité foncière.

► **Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UBc**

L'emprise au sol des constructions (hors abris de jardin, abris pour vélos, serres de jardin et piscine) est limitée à 200 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin n'excédera pas 15 m<sup>2</sup> pour chacun et dans la limite de deux installations par unité foncière.

### ▀ Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UBd

Pour les terrains inférieurs à 200 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des constructions (compris abris de jardin, abris pour vélos, serres de jardin) est limitée à 60%, et pour les terrains de plus de 200 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des constructions (compris abris de jardin, abris pour vélos, serres de jardin) est limitée à 40%.

### ▀ Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UBp

Non réglementé

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

#### a. Généralités

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

Les constructions peuvent être édifiées perpendiculairement à la rue. En ce cas, la largeur maximale de la façade sur rue est de 6 m. Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux rues cette règle ne s'applique pas.

Les garages et stationnement de véhicules en sous-sol sont interdits.

Il est rappelé que les mouvements de terres (affouillements et exhaussements) par rapport au terrain naturel sont soumis à des conditions particulières détaillées à l'article 1.1.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture d'une autre région (mas provençal, chalet savoyard, yourte mongole...)
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, blocs de béton, etc...
- Les revêtements en brique ou briquette flammée ou ayant l'aspect de la brique ou la briquette flammée.
- Les enduits laissés brutes de projection.
- Les revêtements ayant l'aspect de la tôle ondulée.
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...)

Les citernes, notamment de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts de matériaux et installations similaires, seront placés en des lieux peu visibles de la voie publique, enterrés ou masqués par un écran minéral ou végétal persistant d'essences variées.



### ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UBd

Les vérandas sont interdites.

## b. Toitures

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

#### PENTES

A l'exception des toitures terrasses végétalisées, les toitures des constructions seront obligatoirement à deux pentes symétriques d'égales inclinaisons comprises entre 35° et 50°.

Il est rappelé que les toitures végétalisées devront présenter une hauteur de substrat de 15cm minimum.

Des adaptations pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les pentes des toits des constructions mitoyennes.

Les pentes des petites constructions de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, contiguës ou non à la construction principale, peuvent être :

- à une pente unique comprises entre 12° et 30°
- ou à deux pans symétriques inférieurs à 35°.

A moins de 30° de pente le toit peut être en zinc ou en matériau équivalent pré-laqué. L'emploi de tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

Les toitures terrasses, non végétalisées, sont interdites excepté pour les extensions de maison dont la construction principale est de type traditionnel et à condition :

- que ces extensions soient contiguës à la construction principale,
- qu'elles aient moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- et qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Dans les sous-secteurs où elles sont autorisées, les vérandas peuvent avoir une couverture à une seule pente. La pente des couvertures des vérandas est comprise entre 0° et 45°.

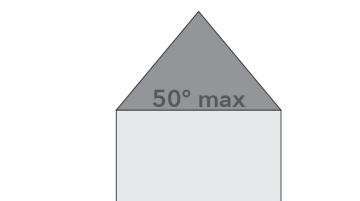
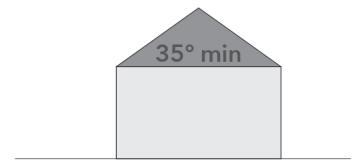
#### COUVERTURES

Les couvertures auront un revêtement ayant la teinte et l'aspect de :

- la tuile mécanique,
- la petite tuile plate,
- l'ardoise.

Les panneaux de toiture ayant vocation à faire des économies d'énergie (type panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques) sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au plan de toiture lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public. En l'absence de visibilité depuis le domaine public, ils peuvent être en surimposition à condition de respecter l'inclinaison de la pente du toit.

Dans les sous-secteurs où elles sont autorisées, les panneaux de remplissage des toitures des vérandas seront en verre, en matériaux d'aspect translucides, en tuile ou en matériaux d'aspect métallique non réfléchissant. Les montants et châssis des vérandas peuvent être en bois, en PVC, en aluminium ou dans un matériau d'aspect similaire.



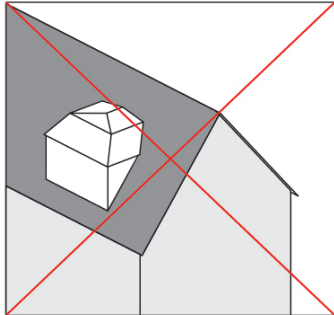
## OUVERTURES ET ELEMENTS DE TOITURE

Les combles à la Mansart sont interdits.

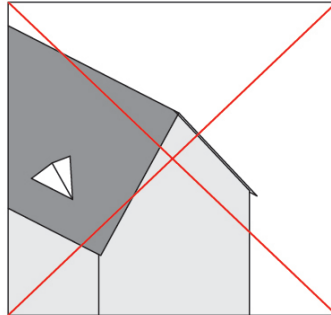
Les châssis de toit sont autorisés. Leurs largeurs sont limitées à 1,20 m, sinon ils seront dédoublés.

Les chiens assis ou lucarnes rampantes sont interdits.

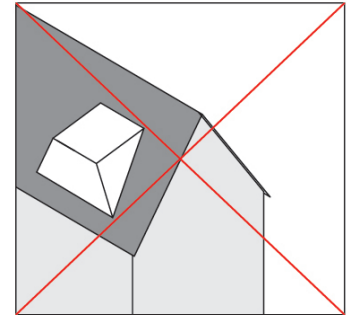
Type de lucarnes interdites et autorisées :



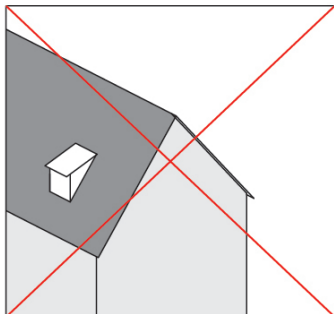
Lucarne à la Mansart



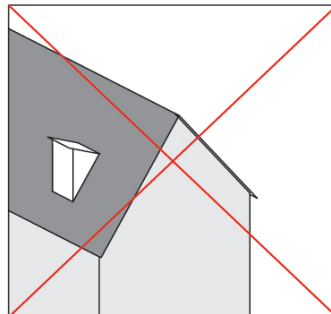
Lucarne en triangle



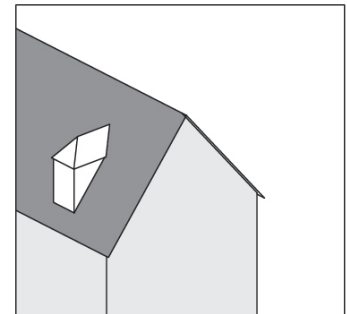
Lucarne rampante ou en trapèze



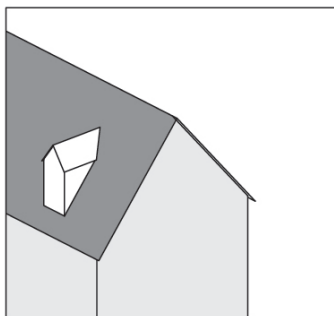
Lucarne rampante ou chien couché



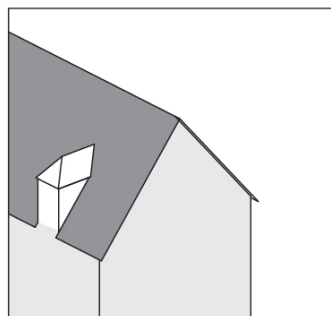
Lucarne retroussée ou chien-assis



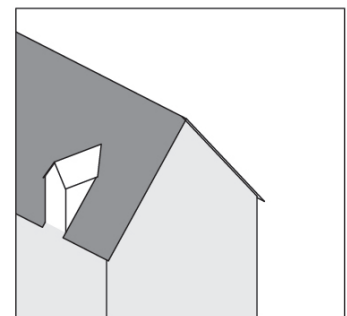
Lucarne à croupe dite « capucine »



Lucarne à 2 pans dite « jacobine »



Lucarne passante à la capucine



Lucarne passante à 2 pans

### c. Murs

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les pierres et les briques apparentes dispersées dans l'enduit ainsi que les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

Les façades latérales et postérieures des constructions et les parties restant apparentes de soubassements des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

## Ouvertures

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Non réglementé.

## e. Garages et annexes

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les annexes, extensions et garages doivent être traités avec le même soin que la construction principale.

Les abris de piscines doivent être choisis de manière à s'intégrer le mieux possible dans l'environnement bâti existant. Les types d'abris recommandés sont disponibles en annexe du présent règlement.

## f. Dispositions diverses

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

L'installation d'antennes paraboliques doit être réalisée au sol et de manière à garantir la meilleure intégration paysagère.

## 2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

#### ENSEMBLE DES PROJETS

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée.

La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recherche d'utilisation des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

L'implantation d'éoliennes à usage domestique est autorisée à condition qu'elles soient sur mât. Elles sont interdites en toiture.

## CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

## CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures (lorsque cela est permis par les autres dispositions du présent règlement) et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

L'utilisation des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Non réglementé

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent être plantés et entretenus.

Après construction les plantations des espaces libres seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les nouvelles plantations, des essences courantes seront utilisées (frêne, orme, robinier, aulne, merisier, tilleul, marronnier, arbres fruitiers, charme, etc.).

Les espaces libres non bâtis ainsi que les aires de stationnement devront être traités en espaces verts et devront faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Les plantations devront être composées d'espèces locales, peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives. La plantation de haies monospécifiques est déconseillée.

L'utilisation d'essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques doit être évitée. (Guide disponible sur : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2021.01.19-17.13.07>)

### 2.3.3. Clôtures

#### a. Généralités

##### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, et en harmonie avec le style local et les constructions avoisinantes.

A l'alignement comme en limites séparatives, les grillages doivent avoir un maillage minimum de 10x10cm simple maille pour permettre le passage de la petite faune. De même, les clôtures pleines doivent prévoir des passages (15cm de côté par 10cm de hauteur minimum) à proximité du sol.

A l'exception des dispositions générales ci-dessus, les dispositions suivantes (2.3.3. b et 2.3.3.c) ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### b. Clôtures sur rue

##### ▀ Dispositions particulières applicables dans les seuls secteurs UBa et UBp

Si une clôture est réalisée, elle le sera à l'alignement sur la rue. Elle aura une hauteur inférieure à 1,60 m.

Elle peut être :

- en pierre ou en matériau d'aspect équivalent,
- en brique ou en matériau d'aspect équivalent,
- en béton blanc ou clair de finition très soignée,
- recouvert d'enduit (se reporter au nuancier en vigueur dans le lotissement),
- constituées d'une grille métallique doublées ou non d'une haie vive d'essences diversifiées,
- constituées d'un grillage métallique entre poteaux doublé obligatoirement d'une haie vive d'essences diversifiées,
- entièrement composées de végétaux d'essences diversifiées.

Les grilles et grillages des clôtures végétalisées seront de teintes neutres se fondant avec les haies qui les doublent, vert, gris, noir, marron...

Les clôtures peuvent être maçonnées sur toute leur hauteur ou bien édifiées sous la forme d'un mur bahut surmonté d'une clôture légère ayant la forme :

- d'une grille doublée ou non d'une haie vive d'essences diversifiées,
- d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie vive d'essences diversifiées,
- ou de lisses horizontales ou verticales, doublées ou non d'une haie vive d'essences diversifiées.

Les clôtures en plaques et poteaux béton sont strictement interdites sur rue.

▀ **Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UBb**

Si une clôture est réalisée, elle le sera, sous forme de haie végétalisée, à l'alignement sur la rue ou dans le prolongement de la façade côté rue de l'habitation.

Elle aura une hauteur inférieure à 1,60 m.

▀ **Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UBc**

Si une clôture est réalisée, elle le sera, sous forme de haie végétalisée, dans le prolongement de la façade côté rue de l'habitation.

Elle aura une hauteur inférieure à 1,60 m.

▀ **Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UBd**

Les clôtures sont interdites.

c. Clôtures en limite séparative

▀ **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs**

Elles peuvent être constituées d'une haie ou d'un grillage ou de bois.

Hauteur maximale autorisée : 1,60 m.

### 2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

---

▀ **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs**

La gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière, sans rejet vers le réseau d'assainissement, doit être la première solution recherchée. Lorsque la gestion à la source de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, il convient de gérer à la parcelle à minima les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8mm en 24h.

Des solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, évapotranspiration, récupération, infiltration), doivent être privilégiées sous réserve que la nature des sols soit adaptée.

Les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels) doivent être privilégiés.

Si les solutions alternatives sont insuffisantes, déconseillées ou techniquement non réalisables, l'excédent d'eau est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé conforme au règlement d'assainissement de l'autorité compétente.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs, dont la capacité dépasse les 20 places VL, et voiries des projets d'aménagement devront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces ouvrages de prétraitement sont à la charge de l'utilisateur.

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

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante, absence de gypse, de carrière), soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement. Les rejets excédentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence cinquantennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite global limité à 0,7 l/s/ha, dans la limite de la faisabilité technique.

Dans les zones de gypse, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est interdite. Les eaux pluviales des constructions ou installations autorisées devront être récupérées, traitées sans infiltration et/ou évacuées dans le réseau public.

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Généralités

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

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

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Les espaces de dégagement doivent être suffisants pour assurer la bonne manœuvre des véhicules. Les parcs de stationnement commun (stationnement en épi ou en bataille) doivent toutefois prévoir un dégagement minimal de 5m pour faciliter la manœuvre des véhicules.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. La mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ou l'utilisation de revêtements perméables ou semi-perméables est à mettre en place, dans la mesure du possible. Toutefois, les aires de stationnement en surface, non couvertes, publiques ou privées, et comprenant 10 places ou plus, doivent obligatoirement réaliser 50% des places dans un matériau ou un dispositif perméable.

## 2.4.2. Normes de stationnement applicables

### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

#### VÉHICULES MOTORISÉS

<b>HABITATION*</b>	<p>Studio</p> <p>1,5 place par logement</p> <p>T2 et +</p> <p>1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement</p> <p>Opérations de plus de 4 log.</p> <p>Au moins une place visiteur par tranche de 4 logements</p> <p>Places commandées</p> <p>Les places commandées ne seront autorisées qu'à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que chaque logement dispose au minimum d'une place directement accessible,</li> <li>- que chaque place commandée et celle qui la commande soit liée au même logement.</li> </ul> <p>Ce n'est que si ces deux conditions sont respectées, que la place commandée et celle qui la commande compteront pour une place chacune. Dans le cas où la règle ne serait pas respectée, la place commandée comptera seulement pour une demie (0,5) place.</p>
<b>ACTIVITÉS DE SERVICE ET DE BUREAU</b>	Minimum 1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE</b>	Minimum 1 place par chambre.
<b>AUTRES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES</b>	Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).

\*Les dispositions s'appliquent aux nouvelles constructions ainsi qu'aux réhabilitations, extensions et changement de destination créant de nouveaux logements (sauf impossibilités techniques justifiées).



## VÉLOS

<b>HABITATION*</b>	<p>Les constructions comportant plus de 3 logements doivent prévoir un local dédié au stockage des vélos. La superficie du local doit respecter les modalités ci-dessous, sans être inférieure à 3 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Studio</b></p> <p>0,75 m<sup>2</sup> par logement</p> <p><b>T2 et +</b></p> <p>1,5m<sup>2</sup> par logement</p>
<b>BUREAUX</b>	<p>L'espace alloué au stationnement des vélos devra représenter à minima, 1,5% de la surface de plancher du local d'activité avec un minimum de 2 places par tranche de 10 employés.</p> <p>S'il n'est pas réalisé au sein du bâtiment, ce dispositif devra être situé sur la parcelle et à proximité immédiate de l'entrée des locaux. Dans la mesure du possible, il devra être abrité et éclairé.</p>
<b>INDUSTRIE ÉQUIPEMENTS PUBLICS ACTIVITÉS ET COMMERCES DE PLUS DE 500M<sup>2</sup> DE SDP</b>	<p>Le nombre de place de stationnement vélo devra, à minima, être équivalent à 10% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, avec un minimum d'une place par tranche de 10 employés.</p> <p>S'il n'est pas réalisé au sein du bâtiment, ce dispositif devra être situé sur la parcelle et à proximité immédiate de l'entrée des locaux. Dans la mesure du possible, il devra être abrité et éclairé.</p>
<b>ETABLISSEMENT SCOLAIRE</b>	<p>Le nombre de place de stationnement vélo devra, à minima, respecter les ratios suivants :</p> <p><b>École primaire</b></p> <p>Une place pour huit à douze élèves.</p> <p><b>Collèges et lycées</b></p> <p>Une place pour trois à cinq élèves.</p>
<b>AUTRES DESTINATIONS ET SOUS- DESTINATIONS AUTORISÉES</b>	<p>Il est exigé la mise en place d'un dispositif adapté au stationnement et à l'attache des vélos (rack, arceaux, appuis-vélos...). Ce dispositif devra être situé sur la parcelle et à proximité immédiate de l'entrée des locaux. Dans la mesure du possible, il devra être abrité et éclairé.</p>

\*Les dispositions s'appliquent aux nouvelles constructions ainsi qu'aux réhabilitations, extensions et changement de destination créant de nouveaux logements (sauf impossibilités techniques justifiées).

# ARTICLE 3

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

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

Cet accès sur la voie doit être unique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, il ne sera autorisé qu'un accès par voie.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire :

- les exigences de sécurité : du point de vue de la commodité des accès pour permettre un accès aisé aux services de secours et d'urgence,
- l'enlèvement des déchets ménagers.

Les accès doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 3.2.2. Assainissement

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur.

Les eaux de vidange des bassins de natation (privés ou publics) doivent être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales conformément à l'article 19 du règlement d'assainissement. Les eaux des pédiluves, sanitaires et les eaux de nettoyage des filtres devront quant à elles être raccordées au réseau d'eaux usées.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

### 3.2.3. Électricité, éclairage et télécommunication

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

La distribution de l'énergie électrique, la desserte téléphonique et les câblages numériques devront se faire par un branchement souterrain.

### 3.2.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Toute nouvelle construction doit prévoir des fourreaux de distribution et de raccordement enterrés.

### 3.2.5. Déchets

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Toute construction, y compris les constructions existantes divisées, comprenant au moins 2 logements doit prévoir des locaux poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de collecte sélective et assurer leur manipulation sauf en cas de création ou d'existence de containers enterrés. Les locaux destinés à recevoir les déchets doivent être bien ventilés, facilement nettoyables et dimensionnés de façon à recevoir les containers à raison de 0,8m<sup>2</sup> min./log.

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

ARTICLE 1

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
HABITATION	Logement	✓ <sup>1</sup>
	Hébergement	×
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	×
	Restauration	×
	Commerce de gros	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×
	Hébergement hôtelier et touristique	×
	Cinéma	✓
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	✓ <sup>2</sup>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	×
	Centre de congrès et d'exposition	×

- ✓<sup>1</sup> | **A condition :**
  - qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, l'exploitation ou le gardiennage du site et à l'exception des habitations légères de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (caravanes, yourtes, roulottes...)
  - et qu'ils soient intégrés au volume d'activité duquel ils dépendent.
- ✓<sup>2</sup> | **A condition :**
  - que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
  - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.

### ■ **Dispositions complémentaires applicables dans l'ensemble de la zone UE**

En raison de la nature des sols, toute modification du niveau du terrain naturel (affouillement ou exhaussement) est interdite à l'exception :

- Des travaux des constructions autorisées dans la zone à condition de ne pas dépasser 0,5m de hauteur (sauf contraintes techniques justifiées),
- Des travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
- Des aménagements paysagers des espaces non construits à condition de ne pas dépasser 0,5m de hauteur (sauf nécessités techniques justifiées),
- Des aménagements liés à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

### ■ **Dispositions particulières applicables dans les enveloppes de probabilité de présence de zones humides (se reporter à la carte en annexe 6.4c)**

Au préalable de tout aménagement, les terrains situés au sein de ces enveloppes doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

En cas de zone humide avéré, les constructions et tout aménagement entraînant une imperméabilisation totale ou partielle devront s'implanter en dehors de l'emprise humide.

## 1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

### ■ **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE**

Non réglementé

## ARTICLE 2

# CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

Non réglementé

### 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture d'une autre région (mas provençal, chalet savoyard, yourte mongole...)
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, blocs de béton, etc...
- Les revêtements en brique ou briquette flammée ou ayant l'aspect de la brique ou la briquette flammée.
- Les revêtements ayant l'aspect de la tôle ondulée.
- Les enduits laissés bruts de projection.

Les citernes, notamment de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts de matériaux et installations similaires seront placés en des lieux peu visibles de la voie publique, enterrés ou masqués par un écran minéral ou végétal persistant d'essences variées.

Il est rappelé que les mouvements de terres (affouillements et exhaussements) par rapport au terrain naturel sont soumis à des conditions particulières détaillées à l'article 1.1.

## 2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

---

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

Non réglementé

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

---

### 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

Non réglementé

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

Après implantation des constructions, les plantations des espaces libres seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis ainsi que les aires de stationnement devront être traités en espaces verts et devront faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Pour les nouvelles plantations, des essences courantes seront utilisées (frêne, orme, robinier, aulne, merisier, tilleul, marronnier, arbres fruitiers, charme, noisetier, etc.).

Les plantations devront être composées d'espèces locales, peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives. La plantation de haies monospécifiques est déconseillée.

L'utilisation d'essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques doit être évitée. (Guide disponible sur : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2021.01.19-17.13.07>)

### 2.3.3. Clôtures

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

A l'alignement comme en limites séparatives, les grillages doivent avoir un maillage minimum de 10x10cm simple maille pour permettre le passage de la petite faune. De même, les clôtures pleines doivent prévoir des passages (15cm de côté par 10cm de hauteur minimum) à proximité du sol.

### 2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

---

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

La gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière, sans rejet vers le réseau d'assainissement, doit être la première solution recherchée. Lorsque la gestion à la source de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, il convient de gérer à la parcelle à minima les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8mm en 24h.

Des solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, évapotranspiration, récupération, infiltration), doivent être privilégiées sous réserve que la nature des sols soit adaptée.

Les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels) doivent être privilégiés.

Si les solutions alternatives sont insuffisantes, déconseillées ou techniquement non réalisables, l'excédent d'eau est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé conforme au règlement d'assainissement de l'autorité compétente.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs, dont la capacité dépasse les 20 places VL, et voiries des projets d'aménagement devront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces ouvrages de prétraitement sont à la charge de l'utilisateur.

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

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante, absence de gypse, de carrière), soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement. Les rejets excédentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence cinquantennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite global limité à 0,7 l/s/ha, dans la limite de la faisabilité technique. Dans les zones de gypse, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est interdite. Les eaux pluviales des constructions ou installations autorisées devront être récupérées, traitées sans infiltration et/ou évacuées dans le réseau public.

## 2.4. Stationnement

---

### 2.4.1. Généralités

---

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

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

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Les espaces de dégagement doivent être suffisants pour assurer la bonne manœuvre des véhicules. Les parcs de stationnement commun (stationnement en épi ou en bataille) doivent toutefois prévoir un dégagement minimal de 5m pour faciliter la manœuvre des véhicules.



Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. La mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ou l'utilisation de revêtements perméables ou semi-perméables est à mettre en place, dans la mesure du possible. Toutefois, les aires de stationnement en surface, non couvertes, publiques ou privées, et comprenant 10 places ou plus, doivent obligatoirement réaliser 50% des places dans un matériau ou un dispositif perméable.

Pour toutes les aires de stationnement, publiques ou privées, il est exigé au moins 1 place de stationnement équipée d'une borne de recharge pour les véhicules électriques par tranche de 20 places de stationnement.

## 2.4.2. Normes de stationnement applicables

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

#### VÉHICULES MOTORISÉS

Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).

#### VÉLOS

<b>BUREAUX</b>	<p>L'espace alloué au stationnement des vélos devra représenter à minima, 1,5% de la surface de plancher du local d'activité avec un minimum de 2 places par tranche de 10 employés.</p> <p>S'il n'est pas réalisé au sein du bâtiment, ce dispositif devra être situé sur la parcelle et à proximité immédiate de l'entrée des locaux. Dans la mesure du possible, il devra être abrité et éclairé.</p>
<b>INDUSTRIE ÉQUIPEMENTS PUBLICS ACTIVITÉS ET COMMERCES DE PLUS DE 500M<sup>2</sup> DE SDP</b>	<p>Le nombre de place de stationnement vélo devra, à minima, être équivalent à 10% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, avec un minimum d'une place par tranche de 10 employés.</p> <p>S'il n'est pas réalisé au sein du bâtiment, ce dispositif devra être situé sur la parcelle et à proximité immédiate de l'entrée des locaux. Dans la mesure du possible, il devra être abrité et éclairé.</p>
<b>ÉTABLISSEMENT SCOLAIRE</b>	<p>Le nombre de place de stationnement vélo devra, à minima, respecter les ratios suivants :</p> <p><b>École primaire</b> Une place pour huit à douze élèves.</p> <p><b>Collèges et lycées</b> Une place pour trois à cinq élèves.</p>
<b>AUTRES DESTINATIONS ET SOUS- DESTINATIONS AUTORISÉES</b>	<p>Il est exigé la mise en place d'un dispositif adapté au stationnement et à l'attache des vélos (rack, arceaux, appuis-vélos...). Ce dispositif devra être situé sur la parcelle et à proximité immédiate de l'entrée des locaux. Dans la mesure du possible, il devra être abrité et éclairé.</p>

# ARTICLE 3

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire :

- les exigences de sécurité : du point de vue de la commodité des accès pour permettre un accès aisé aux services de secours et d'urgence,
- l'enlèvement des déchets ménagers.

Les accès doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 3.2.2. Assainissement

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur.

Les eaux de vidange des bassins de natation (privés ou publics) doivent être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales conformément à l'article 19 du règlement d'assainissement. Les eaux des pédiluves, sanitaires et les eaux de nettoyage des filtres devront quant à elles être raccordées au réseau d'eaux usées.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

### 3.2.3. Électricité, éclairage et télécommunication

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

La distribution de l'énergie électrique, la desserte téléphonique et les câblages numériques devront se faire par un branchement souterrain.

### 3.2.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

Toute nouvelle construction doit prévoir des fourreaux de distribution et de raccordement enterrés.

# ARTICLE 1

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### 1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

#### Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UECO et de ses secteurs

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	UECO	UECO-a	UECO-b
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	×	×	×
	Exploitation forestière	×	×	×
HABITATION	Logement	✓ <sup>1</sup>	✓ <sup>1</sup>	✓ <sup>1</sup>
	Hébergement	✓	✓	✓
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	✓	×	✓
	Restauration	✓	×	✓
	Commerce de gros	✓	✓	✓
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	×	×	✓
	Cinéma	×	×	×
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	×	×	×
	Salles d'art et de spectacles	×	×	×
	Équipements sportifs	×	×	×
	Autres équipements recevant du public	×	×	×
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	✓	✓	✓
	Entrepôt	✓	✓	×
	Bureau	✓	✓	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✓	✓

■ ✓<sup>1</sup> | **A condition :**

- qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, l'exploitation ou le gardiennage du site et à l'exception des habitations légères de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (caravanes, yourtes, roulottes...)
- et qu'ils soient intégrés au volume d'activité duquel ils dépendent.

▶ **Dispositions complémentaires applicables dans l'ensemble de la zone Ueco et de ses secteurs**

Sont également autorisés, les travaux d'entretien, d'aménagement et d'extensions, sur les immeubles et ouvrages existants avant la mise en vigueur du PLU, dans la mesure où l'importance des travaux envisagés ne remettent pas en cause l'aménagement global futur de la zone d'activités.

En raison de la nature des sols, toute modification du niveau du terrain naturel (affouillement ou exhaussement) est interdite à l'exception :

- Des travaux des constructions autorisées dans la zone à condition de ne pas dépasser 0,5m de hauteur (sauf contraintes techniques justifiées),
- Des travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
- Des aménagements paysagers des espaces non construits à condition de ne pas dépasser 0,5m de hauteur (sauf nécessités techniques justifiées),
- Des aménagements liés à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

▶ **Dispositions particulières applicables dans les enveloppes de probabilité de présence de zones humides (se reporter à la carte en annexe 6.4c)**

Au préalable de tout aménagement, les terrains situés au sein de ces enveloppes doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

En cas de zone humide avéré, les constructions et tout aménagement entraînant une imperméabilisation totale ou partielle devront s'implanter en dehors de l'emprise humide.

## 1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

▶ **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone Ueco et de ses secteurs**

Non réglementé

## ARTICLE 2

# CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone Ueco et de ses secteurs

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
  - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants,
  - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

#### 2.1.1. Implantation des constructions

##### *a. Par rapport aux voies et emprises publiques*

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone Ueco et de ses secteurs

A l'exception des postes de gardes, des dispositifs de contrôle d'accès et assimilés et des locaux techniques, les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 10 m de l'alignement.

#### ▀ Dispositions particulières applicables le long du domaine ferroviaire

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m du domaine ferroviaire.

#### ▀ Dispositions particulières applicables le long de l'autoroute

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 100 m comptés depuis l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

- Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### b. Par rapport aux limites séparatives

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone Ueco et de ses secteurs

Les constructions doivent être :

- implantées sur une des deux limites séparatives latérales ou sur la limite séparative de fond de terrain,
- ou implantées avec un retrait au moins égal à 6 m (ne sont pas pris en compte pour le calcul de ce retrait, les ouvrages en saillie sur les façades, non clos et n'excédant pas 0,80 m de profondeur, comme les auvents, balcons, débords de toitures, etc...)

Les constructions à usages d'activités ou d'entrepôts ne peuvent pas s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation.

### c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone Ueco et de ses secteurs

Non réglementé

## 2.1.2. Hauteur des constructions

---

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone Ueco et de ses secteurs

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Un dépassement est autorisé pour les éléments techniques ou fonctionnels.

## 2.1.3. Emprise au sol

---

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone Ueco et de ses secteurs

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

---

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone Ueco et de ses secteurs

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture d'une autre région (mas provençal, chalet savoyard, yourte mongole...)
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, blocs de béton, etc...
- Les revêtements en brique ou briquette flammée ou ayant l'aspect de la briques ou la briquette flammée.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant et/ou au caractère précaire.
- Les enduits laissés bruts de projection.

Les citernes, notamment de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts de matériaux et installations similaires seront placés en des lieux peu visibles de la voie publique, enterrés ou masqués par un écran minéral ou végétal persistant d'essences variées.

Il est rappelé que les mouvements de terres (affouillements et exhaussements) par rapport au terrain naturel sont soumis à des conditions particulières détaillées à l'article 1.1.

## 2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone Ueco et de ses secteurs

#### ENSEMBLE DES PROJETS

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée.

La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recherche d'utilisation des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

L'implantation d'éoliennes à usage domestique est autorisée à condition qu'elles soient sur mât. Elles sont interdites en toiture.



## CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

## CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures (lorsque cela est permis par les autres dispositions du présent règlement) et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

L'utilisation des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone Ueco et de ses secteurs

Non réglementé

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone Ueco et de ses secteurs

Les espaces libres non bâtis ainsi que les aires de stationnement devront être traités en espaces verts et devront faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d'arbres.

Les plantations devront être composées d'espèces locales, peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives. La plantation de haies monospécifiques est déconseillée.

L'utilisation d'essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques doit être évitée. (Guide disponible sur : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationenville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2021.01.19-17.13.07>)

### 2.3.3. Clôtures

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone Ueco et de ses secteurs

Seuls les dispositifs à claire-voie de type grilles, grillages, ganivelles, etc. sont autorisés.

Ils peuvent être doublés ou non d'une haie vive d'essences variées.

La hauteur est limitée à 2m maximum.

A l'alignement comme en limites séparatives, les grillages doivent avoir un maillage minimum de 10x10cm simple maille pour permettre le passage de la petite faune. De même, les clôtures pleines doivent prévoir des passages (15cm de côté par 10cm de hauteur minimum) à proximité du sol.

A l'exception des dispositions relatives à la libre circulation de la petite faune, les autres dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone Ueco et de ses secteurs

La gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière, sans rejet vers le réseau d'assainissement, doit être la première solution recherchée. Lorsque la gestion à la source de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, il convient de gérer à la parcelle à minima les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8mm en 24h.

Des solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, évapotranspiration, récupération, infiltration), doivent être privilégiées sous réserve que la nature des sols soit adaptée.

Les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels) doivent être privilégiés.

Si les solutions alternatives sont insuffisantes, déconseillées ou techniquement non réalisables, l'excédent d'eau est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé conforme au règlement d'assainissement de l'autorité compétente.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs, dont la capacité dépasse les 20 places VL, et voiries des projets d'aménagement devront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces ouvrages de prétraitement sont à la charge de l'utilisateur.

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

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante, absence de gypse, de carrière), soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement. Les rejets excédentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence cinquantennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite global limité à 0,7 l/s/ha, dans la limite de la faisabilité technique.

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Généralités

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone Ueco et de ses secteurs

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

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Les espaces de dégagement doivent être suffisants pour assurer la bonne manœuvre des véhicules. Les parcs de stationnement commun (stationnement en épi ou en bataille) doivent toutefois prévoir un dégagement minimal de 5m pour faciliter la manœuvre des véhicules.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs). Des espaces d'attente (voie, dégagement, ...) pour les véhicules - y compris les poids-lourds, doivent être prévus à l'entrée de la parcelle (ou de l'unité foncière) afin de limiter le stationnement éventuel des véhicules en attente sur les voies publiques.

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. La mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ou l'utilisation de revêtements perméables ou semi-perméables est à mettre en place, dans la mesure du possible. Toutefois, les aires de stationnement en surface, non couvertes, publiques ou privées, et comprenant 10 places ou plus, doivent obligatoirement réaliser 50% des places dans un matériau ou un dispositif perméable.

Pour toutes les aires de stationnement, publiques ou privées, il est exigé au moins 1 place de stationnement équipée d'une borne de recharge pour les véhicules électriques par tranche de 20 places de stationnement.

## 2.4.2. Normes de stationnement applicables

### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone Ueco et de ses secteurs

#### VÉHICULES MOTORISÉS

<b>HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE</b>	Transport individuel  Minimum 1 place par chambre  Cars  1 emplacement d'arrêt devant l'hôtel  1 place de stationnement par tranche de 100 chambres
<b>ACTIVITÉS DE SERVICE ET DE BUREAU</b>	Minimum 1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>RESTAURATION</b>	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle
<b>ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL</b>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour la partie bureau ou surface de vente  1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production
<b>HABITATION</b>	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement
<b>AUTRES DESTINATIONS ET SOUS- DESTINATIONS AUTORISÉES</b>	Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).

#### VÉLOS

<b>BUREAUX</b>	L'espace alloué au stationnement des vélos devra représenter à minima, 1,5% de la surface de plancher du local d'activité avec un minimum de 2 places par tranche de 10 employés.  S'il n'est pas réalisé au sein du bâtiment, ce dispositif devra être situé sur la parcelle et à proximité immédiate de l'entrée des locaux. Dans la mesure du possible, il devra être abrité et éclairé.
<b>INDUSTRIE ÉQUIPEMENTS PUBLICS ACTIVITÉS ET COMMERCES DE PLUS DE 500M<sup>2</sup> DE SDP</b>	Le nombre de place de stationnement vélo devra, à minima, être équivalent à 10% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, avec un minimum d'une place par tranche de 10 employés.  S'il n'est pas réalisé au sein du bâtiment, ce dispositif devra être situé sur la parcelle et à proximité immédiate de l'entrée des locaux. Dans la mesure du possible, il devra être abrité et éclairé.
<b>AUTRES DESTINATIONS ET SOUS- DESTINATIONS AUTORISÉES</b>	Il est exigé la mise en place d'un dispositif adapté au stationnement et à l'attache des vélos (rack, arceaux, appuis-vélos...). Ce dispositif devra être situé sur la parcelle et à proximité immédiate de l'entrée des locaux. Dans la mesure du possible, il devra être abrité et éclairé.

# ARTICLE 3

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone Ueco et de ses secteurs

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire :

- les exigences de sécurité : du point de vue de la commodité des accès pour permettre un accès aisé aux services de secours et d'urgence,
- l'enlèvement des déchets ménagers.

Les accès doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les terrains situés de part et d'autre de l'avenue de la Pépinière, de la rue de la Ferme St Ladre et de la rue de la Lucarne St Lazare auront obligatoirement leur accès sur ces voies. Tout autre accès est interdit à l'exception des accès satisfaisant aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dispositions du présent articles ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone Ueco et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 3.2.2. Assainissement

##### a. Eaux usées domestiques

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone Ueco et de ses secteurs

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur.

#### ► Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur Ueco-b

A défaut de branchement possible sur le réseau collectif, les dispositifs d'assainissement individuels sont admis.

### b. Eaux usées industrielles

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone Ueco et de ses secteurs

Conformément à l'arrêté du 22 juin 2007, à la loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA), au Code de la santé Publique (article L.1331-10) et au Code Général des Collectivités territoriales (articles L2224-5 et L2224-8), le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques, après sollicitation de l'avis du syndicat des eaux en charge depuis la zone concernée du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement. Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

#### ► Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur Ueco-b

A défaut de branchement possible et autorisé sur le réseau collectif, les eaux industrielles et assimilées (effluents) seront obligatoirement stockées et évacuées selon la réglementation en vigueur.

### 3.2.3. Électricité, éclairage et télécommunication

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone Ueco et de ses secteurs

La distribution de l'énergie électrique, la desserte téléphonique et les câblages numériques devront se faire par un branchement souterrain.

### 3.2.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone Ueco et de ses secteurs

Toute nouvelle construction doit prévoir des fourreaux de distribution et de raccordement enterrés.

Cette règle ne concerne pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone et ses sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne respectant pas la règle précitée sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### 3.2.5. Déchets

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UECO et de ses secteurs

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

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

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCART

## ARTICLE 1

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UCART

Seules les constructions et installations liées à l'établissement à l'origine du risque technologique sont admises et à condition notamment de respecter les dispositions du PPRt.

## ARTICLE 2

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UCART

Les interdictions, conditions et prescriptions particulières d'utilisation ou d'exploitation du site sont fixés dans l'arrêté préfectoral d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) de la société NCS Pyrotechnie et Technologies.

## ARTICLE 3

### ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UCART

Toute nouvelle construction doit prévoir des fourreaux de distribution et de raccordement enterrés.





## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

ARTICLE 1

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UH

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
HABITATION	Logement	✓ <sup>1</sup>
	Hébergement	✓
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	×
	Restauration	✓ <sup>2</sup>
	Commerce de gros	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✓
	Cinéma	✓
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	✓ <sup>2</sup>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×
	Salles d'art et de spectacles	×
	Équipements sportifs	×
	Autres équipements recevant du public	×
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓

- ✓<sup>1</sup> | **A condition :**
  - qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, l'exploitation ou le gardiennage du site et à l'exception des habitations légères de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (caravanes, yourtes, roulottes...)
  - et qu'ils soient intégrés au volume d'activité duquel ils dépendent.
- ✓<sup>2</sup> | **A condition :**
  - que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
  - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.

### ■ Dispositions complémentaires applicables dans l'ensemble de la zone UH

En raison de la nature des sols, toute modification du niveau du terrain naturel (affouillement ou exhaussement) est interdite à l'exception :

- Des travaux des constructions autorisées dans la zone à condition de ne pas dépasser 0,5m de hauteur (sauf contraintes techniques justifiées),
- Des travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
- Des aménagements paysagers des espaces non construits à condition de ne pas dépasser 0,5m de hauteur (sauf nécessités techniques justifiées),
- Des aménagements liés à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

### ■ Dispositions particulières applicables dans les enveloppes de probabilité de présence de zones humides (se reporter à la carte en annexe 6.4c)

Au préalable de tout aménagement, les terrains situés au sein de ces enveloppes doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

En cas de zone humide avéré, les constructions et tout aménagement entraînant une imperméabilisation totale ou partielle devront s'implanter en dehors de l'emprise humide.

## 1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

### ■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UH

Non réglementé

## ARTICLE 2

# CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UH

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
  - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants,
  - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

#### 2.1.1. Implantation des constructions

##### *a. Par rapport aux voies et emprises publiques*

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UH

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul de 10 m minimum de l'alignement.

Ce recul est porté à 30m minimum le long des voies départementales.

##### *b. Par rapport aux limites séparatives*

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UH

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égale à 5 mètres (ne sont pas pris en compte pour le calcul de ce retrait les ouvrages en saillie sur les façades, non clos et n'excédant pas 0,80 m de profondeur, comme les auvents, balcons, débords de toitures, etc...)

##### *c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain*

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UH

Non réglementé

## 2.1.2. Hauteur des constructions

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UH

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Un dépassement est autorisé pour les éléments techniques ou fonctionnels.

## 2.1.3. Emprise au sol

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UH

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UH

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture d'une autre région (mas provençal, chalet savoyard, yourte mongole...)
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, blocs de béton, etc...
- Les revêtements en brique ou briquette flammée ou ayant l'aspect de la briques ou la briquette flammée.
- Les revêtements ayant l'aspect de la tôle ondulée.
- Les enduits laissés bruts de projection.

Les citernes, notamment de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts de matériaux et installations similaires seront placés en des lieux peu visibles de la voie publique, enterrés ou masqués par un écran minéral ou végétal persistant d'essences variées.

L'inclinaison minimale des toitures à pentes est de 20°.

La coloration majeure de l'ensemble devra être conforme à la tradition locale : toutes les nuances de la pierre de l'Île-de-France sont acceptables (blanc gris, blanc sable...).

L'aspect des matériaux des murs et parois extérieurs seront conformes à la tradition locale (pierre ou matériau similaire, enduit de pierre ou enduit ton pierre).

Les rez-de-chaussée pourront être composés de matériaux contemporains, verrières, mur-rideau, métal...

Les éléments particuliers du rez-de-chaussée peuvent être de couleurs différentes, en restant toutefois dans une tonalité naturelle et sourde (bleu profond, vert sombre, gris, noir...) à l'exclusion des couleurs trop voyantes (jaune vif, rouge vif, etc...)

Il est rappelé que les mouvements de terres (affouillements et exhaussements) par rapport au terrain naturel sont soumis à des conditions particulières détaillées à l'article 1.1.

## 2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UH

#### ENSEMBLE DES PROJETS

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée.

La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recherche d'utilisation des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

L'implantation d'éoliennes à usage domestique est autorisée à condition qu'elles soient sur mât. Elles sont interdites en toiture.

#### CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

## CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures (lorsque cela est permis par les autres dispositions du présent règlement) et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

L'utilisation des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UH

Non réglementé

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UH

Les espaces libres non bâtis ainsi que les aires de stationnement devront être traités en espaces verts et devront faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d'arbres.

Les plantations devront être composées d'espèces locales, peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives. La plantation de haies monospécifiques est déconseillée.

L'utilisation d'essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques doit être évitée. (Guide disponible sur : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2021.01.19-17.13.07>)

### 2.3.3. Clôtures

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UH

A l'alignement comme en limites séparatives, les grillages doivent avoir un maillage minimum de 10x10cm simple maille pour permettre le passage de la petite faune. De même, les clôtures pleines doivent prévoir des passages (15cm de côté par 10cm de hauteur minimum) à proximité du sol.

### 2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

---

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UH

La gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière, sans rejet vers le réseau d'assainissement, doit être la première solution recherchée. Lorsque la gestion à la source de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, il convient de gérer à la parcelle à minima les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8mm en 24h.

Des solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, évapotranspiration, récupération, infiltration), doivent être privilégiées sous réserve que la nature des sols soit adaptée.

Les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels) doivent être privilégiés.

Si les solutions alternatives sont insuffisantes, déconseillées ou techniquement non réalisables, l'excédent d'eau est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé conforme au règlement d'assainissement de l'autorité compétente.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs, dont la capacité dépasse les 20 places VL, et voiries des projets d'aménagement devront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces ouvrages de prétraitement sont à la charge de l'utilisateur.

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

Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante, absence de gypse, de carrière), soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement. Les rejets excédentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence cinquantennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite global limité à 0,7 l/s/ha, dans la limite de la faisabilité technique.

## 2.4. Stationnement

---

### 2.4.1. Généralités

---

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UH

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

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Les espaces de dégagement doivent être suffisants pour assurer la bonne manœuvre des véhicules. Les parcs de stationnement commun (stationnement en épi ou en bataille) doivent toutefois prévoir un dégagement minimal de 5m pour faciliter la manœuvre des véhicules.



Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. La mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ou l'utilisation de revêtements perméables ou semi-perméables est à mettre en place, dans la mesure du possible. Toutefois, les aires de stationnement en surface, non couvertes, publiques ou privées, et comprenant 10 places ou plus, doivent obligatoirement réaliser 50% des places dans un matériau ou un dispositif perméable.

Pour toutes les aires de stationnement, publiques ou privées, il est exigé au moins 1 place de stationnement équipée d'une borne de recharge pour les véhicules électriques par tranche de 20 places de stationnement.

## 2.4.2. Normes de stationnement applicables

### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UH

#### VÉHICULES MOTORISÉS

<b>HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE</b>	Transport individuel Minimum 1 place par chambre Cars 1 emplacement d'arrêt devant l'hôtel 1 place de stationnement par tranche de 100 chambres
<b>ACTIVITÉS DE SERVICE ET DE BUREAU</b>	Minimum 1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>RESTAURATION</b>	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle
<b>ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL</b>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour la partie bureau ou surface de vente 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production
<b>HABITATION</b>	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement
<b>AUTRES DESTINATIONS ET SOUS- DESTINATIONS AUTORISÉES</b>	Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).

## VÉLOS

<b>BUREAUX</b>	<p>L'espace alloué au stationnement des vélos devra représenter à minima, 1,5% de la surface de plancher du local d'activité avec un minimum de 2 places par tranche de 10 employés.</p> <p>S'il n'est pas réalisé au sein du bâtiment, ce dispositif devra être situé sur la parcelle et à proximité immédiate de l'entrée des locaux. Dans la mesure du possible, il devra être abrité et éclairé.</p>
<b>INDUSTRIE ÉQUIPEMENTS PUBLICS ACTIVITÉS ET COMMERCES DE PLUS DE 500M<sup>2</sup> DE SDP</b>	<p>Le nombre de place de stationnement vélo devra, à minima, être équivalent à 10% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, avec un minimum d'une place par tranche de 10 employés.</p> <p>S'il n'est pas réalisé au sein du bâtiment, ce dispositif devra être situé sur la parcelle et à proximité immédiate de l'entrée des locaux. Dans la mesure du possible, il devra être abrité et éclairé.</p>
<b>AUTRES DESTINATIONS ET SOUS- DESTINATIONS AUTORISÉES</b>	<p>Il est exigé la mise en place d'un dispositif adapté au stationnement et à l'attache des vélos (rack, arceaux, appuis-vélos...). Ce dispositif devra être situé sur la parcelle et à proximité immédiate de l'entrée des locaux. Dans la mesure du possible, il devra être abrité et éclairé.</p>

# ARTICLE 3

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UH

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie ouverte à la circulation, publique ou privée, et en état de viabilité. A l'exception du RD10 sur lequel aucun accès n'est autorisé.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire :

- les exigences de sécurité : du point de vue de la commodité des accès pour permettre un accès aisé aux services de secours et d'urgence,
- l'enlèvement des déchets ménagers.

Les accès doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UH

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 3.2.2. Assainissement

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UH

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur.

Les eaux de vidange des bassins de natation (privés ou publics) doivent être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales conformément à l'article 19 du règlement d'assainissement. Les eaux des pédiluves, sanitaires et les eaux de nettoyage des filtres devront quant à elles être raccordées au réseau d'eaux usées.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

### 3.2.3. Électricité, éclairage et télécommunication

---

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UH

La distribution de l'énergie électrique, la desserte téléphonique et les câblages numériques devront se faire par un branchement souterrain.

### 3.2.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UH

Toute nouvelle construction doit prévoir des fourreaux de distribution et de raccordement enterrés.

### 3.2.5. Déchets

---

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UH

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

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

# + 4. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

ARTICLE 1

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU et de ses secteurs

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
HABITATION	Logement	✓
	Hébergement	×
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	×
	Restauration	×
	Commerce de gros	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	×
	Cinéma	×
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	✓ <sup>1</sup>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×
	Salles d'art et de spectacles	×
	Équipements sportifs	×
	Autres équipements recevant du public	×
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	✓ <sup>2</sup>
	Centre de congrès et d'exposition	×

- Sont admises, les constructions et installations listées dans le tableau ci-avant et respectant les éventuelles conditions édictées, à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur le secteur et détaillées dans la pièce 3 du présent PLU.
- ✓<sup>1</sup> | **A condition :**
  - que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
  - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.
- ✓<sup>2</sup> | **A condition :**
  - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,
  - et que ces activités n'augmentent pas de manière significative les besoins en stationnement.

#### ► Dispositions complémentaires applicables dans l'ensemble de la zone AU et de ses secteurs

En raison de la nature des sols, toute modification du niveau du terrain naturel (affouillement ou exhaussement) est interdite à l'exception :

- Des travaux des constructions autorisées dans la zone à condition de ne pas dépasser 0,5m de hauteur (sauf contraintes techniques justifiées),
- Des travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
- Des aménagements paysagers des espaces non construits à condition de ne pas dépasser 0,5m de hauteur (sauf nécessités techniques justifiées),
- Des aménagements liés à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

#### ► Dispositions particulières applicables dans les enveloppes de probabilité de présence de zones humides (se reporter à la carte en annexe 6.4c)

Au préalable de tout aménagement, les terrains situés au sein de ces enveloppes doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

En cas de zone humide avéré, les constructions et tout aménagement entraînant une imperméabilisation totale ou partielle devront s'implanter en dehors de l'emprise humide.

## 1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU et de ses secteurs

Non réglementé

## ARTICLE 2

# CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1 | Implantation des constructions

##### *a. Par rapport aux voies et emprises publiques*

###### ▀ Dispositions particulières applicables dans le seul secteur AUa

Les constructions doivent être implantées en recul de 4 m au minimum par rapport à l'alignement sur rue ou de la limite d'emprise prévue pour les voies à réaliser.

En cas d'implantation sur plusieurs voies cette règle ne s'applique que pour la voie d'accès.

###### ▀ Dispositions particulières applicables dans le seul secteur AUb

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement sur rue soit en recul d'1 m au minimum par rapport à l'alignement sur rue ou de la limite d'emprise prévue pour les voies à réaliser.

En cas d'implantation sur plusieurs voies cette règle ne s'applique que pour la voie d'accès.

##### *b. Par rapport aux limites séparatives*

###### ▀ Dispositions particulières applicables dans le seul secteur AUa

L'implantation de la construction doit se faire :

- soit sur l'une des 2 limites séparatives latérales,
- soit à 2 m ou plus de ces limites.

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en respectant un retrait d'1,5m minimum de l'ensemble des limites séparatives.

###### ▀ Dispositions particulières applicables dans le seul secteur AUb

L'implantation de la construction doit se faire :

- soit à la limite séparative latérale (sur l'une des 2 limites ou sur les 2 limites),
- soit à 2 m ou plus de cette limite.

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en respectant un retrait d'1,5m minimum de l'ensemble des limites séparatives.



### c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

#### ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur AUa

Les constructions non contiguës abritant des locaux à usage d'habitation doivent être édifiées de telle manière que soit respectée entre elles une distance minimale de 4 mètres.

Cette règle de recul ne s'applique pas entre une construction principale à usage d'habitation et les annexes à l'habitation tels que garage pour le stationnement des véhicules, local vélos, abri de jardin, serre de jardin.

#### ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur AUb

Les constructions non contiguës abritant des locaux à usage d'habitation doivent être édifiées de telle manière que soit respectée entre elles une distance minimale de 4 mètres.

Cette distance de 4m peut être réduite à 2,50m si une seule des deux façades construites en vis-à-vis comporte des vues.

## 2.1.2. Hauteur des constructions

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU et de ses secteurs

Seuls sont admis les gabarits (*Les hauteurs maximales admises pour chacun des gabarits sont précisées dans les schémas ci-après*) :

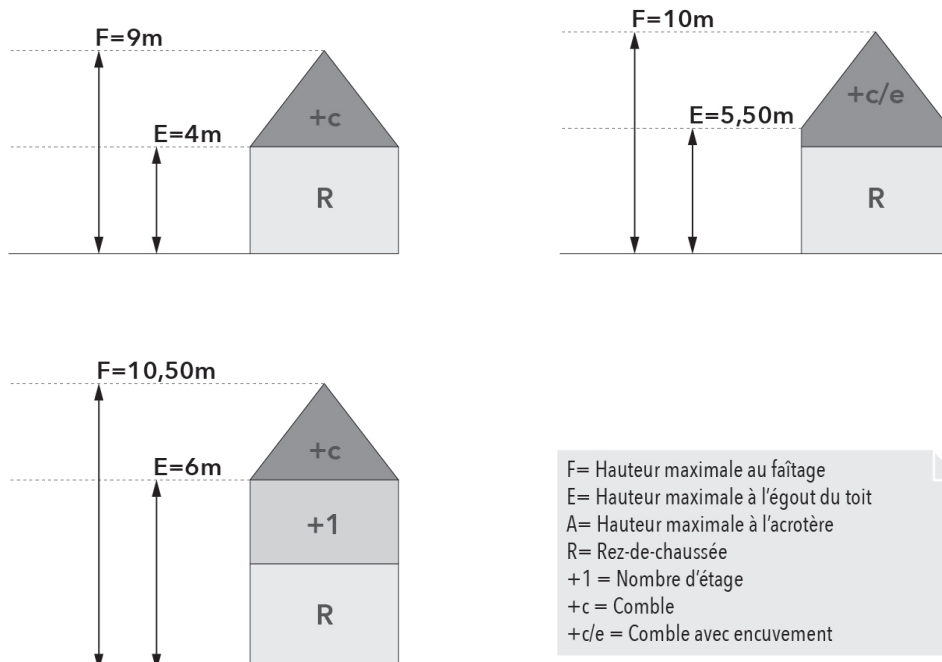
- en R+Combles,
- en R+Combles avec encuvement,
- en R+1+Combles.

La hauteur mesurée à l'égout du toit des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin n'excédera pas 2,4 mètres.

La hauteur maximale des abris de piscine est fixée à 1,8 m.

#### ► Hauteurs maximales des gabarits autorisés dans la zone

Les hauteurs maximales à respecter pour chacun des gabarits autorisés dans la zone sont les suivantes :



### 2.1.3. Emprise au sol

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU et de ses secteurs

L'emprise au sol des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin n'excédera pas 12 m<sup>2</sup> pour chacun et dans la limite de deux installations par unité foncière.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

#### a. Généralités

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU et ses secteurs

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

Les garages et stationnement de véhicules en sous-sol sont interdits.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture d'une autre région (mas provençal, chalet savoyard, yourte mongole...)
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, blocs de béton, etc...
- Les revêtements en brique ou briquette flammée ou ayant l'aspect de la brique ou la briquette flammée.
- Les enduits laissés brutes de projection.
- Les revêtements ayant l'aspect de la tôle ondulée.
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...)

Les citernes, notamment de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts de matériaux ainsi que les installations similaires seront placés en des lieux peu visibles de la voie publique, enterrés ou masqués par un écran minéral ou végétal persistant d'essences variées.

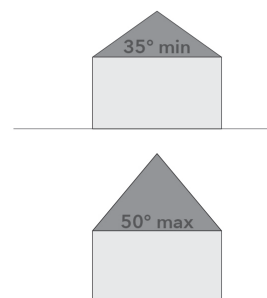
Il est rappelé que les mouvements de terres (affouillements et exhaussements) par rapport au terrain naturel sont soumis à des conditions particulières détaillées à l'article 1.1.

#### b. Toitures

PENTES

#### ▀ Dispositions particulières applicables dans le seul secteur AUa

Les toitures des constructions seront obligatoirement à pentes d'inclinaisons comprises entre 35° et 50°.



Des adaptations pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les pentes des toits des constructions mitoyennes.

Les pentes des petites constructions de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, contiguës ou non à la construction principale, peuvent être :

- à une pente unique comprises entre 12° et 30°
- ou à deux pans symétriques inférieurs à 35°.

A moins de 30° de pente, le toit peut être en zinc ou en matériau d'aspect similaire. L'emploi de tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les extensions de maison dont la construction principale est de type traditionnel et à condition :

- que ces extensions soient contiguës à la construction principale,
- qu'elles aient moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- et qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Les vérandas peuvent avoir une couverture à une seule pente. La pente des couvertures des vérandas est comprise entre 0° et 45°.

#### ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur AUB

Les toitures terrasses sont interdites.

### COUVERTURES

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU et ses secteurs

Les panneaux de toiture ayant vocation à faire des économies d'énergie (type panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques) sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au plan de toiture lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public. En l'absence de visibilité depuis le domaine public, ils peuvent être en surimposition à condition de respecter l'inclinaison de la pente du toit.

Les panneaux de remplissage des toitures des vérandas, lorsqu'elles sont autorisées, seront au choix : en verre, en matériaux d'aspect translucides, en ardoise, en tuile d'aspect similaire à la construction principale ou en matériaux d'aspect métallique non réfléchissant. Les montants et châssis des vérandas peuvent être en bois, en PVC, en aluminium ou dans un matériau d'aspect similaire.

#### ► Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur AUa

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les couvertures auront un revêtement ayant la teinte et l'aspect de :

- la tuile mécanique,
- la petite tuile plate,
- l'ardoise.

Les vérandas sont autorisées.

#### ► Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur AUB

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les vérandas ne sont autorisées que lorsqu'elles sont intégrées au programme initial de l'opération.

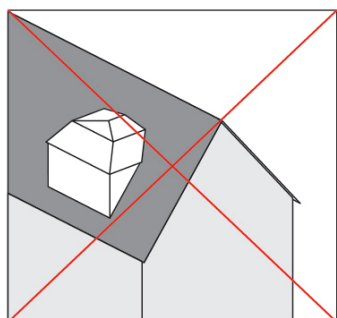
## OUVERTURES ET ELEMENTS DE TOITURE

### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU et ses secteurs

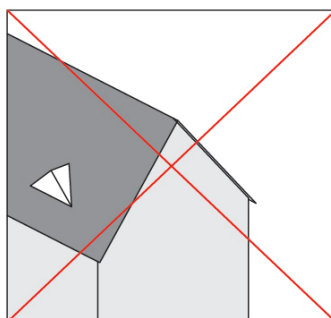
Les châssis de toit sont autorisés. Leurs largeurs sont limitées à 1,20 m, sinon ils seront dédoublés.

Les chiens assis ou lucarnes rampantes sont interdits.

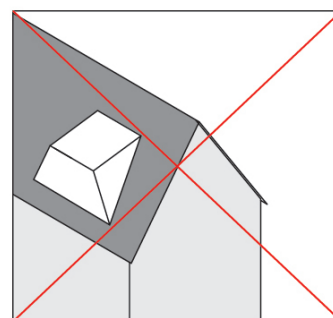
Types de lucarnes interdites et autorisées :



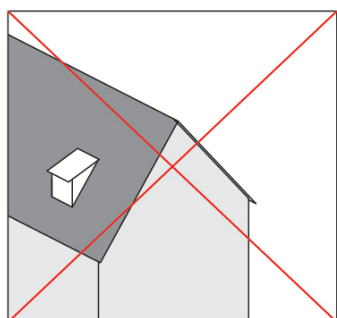
Lucarne à la Mansart



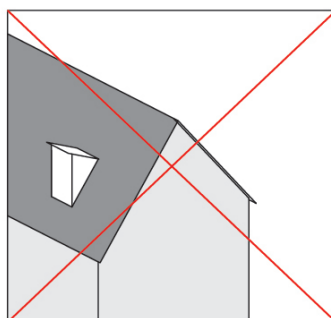
Lucarne en triangle



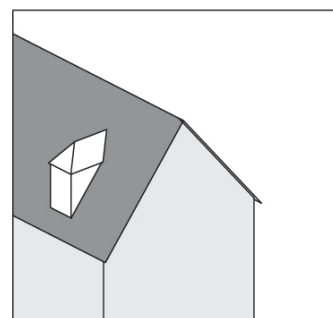
Lucarne rampante ou en trapèze



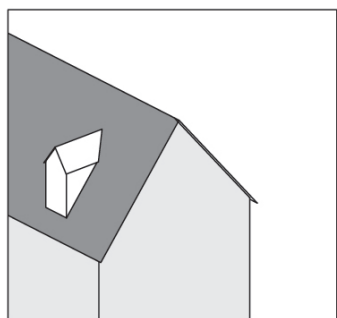
Lucarne rampante ou chien couché



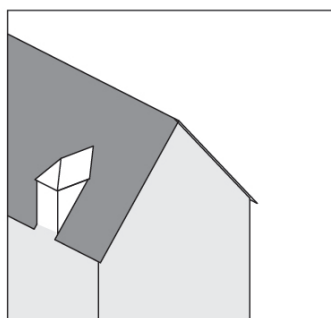
Lucarne retroussée ou chien-assis



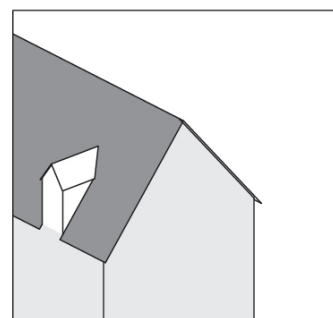
Lucarne à croupe dite « caprine »



Lucarne à 2 pans dite « jacobine »



Lucarne passante à la caprine



Lucarne passante à 2 pans

### c. Murs

#### ▀ Dispositions particulières applicables dans le seul secteur AUa

Les pierres et les briques apparentes dispersées dans l'enduit ainsi que les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

Les enduits et l'aspect des matériaux des parois extérieures ou des murs doivent être de tonalité neutre, gris neutre ou gris soutenu, de ton coquille d'œuf, de ton rappelant la pierre calcaire, ou brun-roux rappelant la couleur de la brique de terre cuite.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pleins, pérennes comme la construction.

#### ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur AUb

Les façades doivent conserver les couleurs, les matériaux et le langage architectural choisis à l'origine de l'opération afin de maintenir la cohérence d'ensemble du quartier.

#### d. Ouvertures

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU et ses secteurs

Non réglementé.

#### e. Garages et annexes

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU et ses secteurs

Les annexes, extensions et garages doivent être traités avec le même soin que la construction principale.

Les abris de piscines doivent être choisis de manière à s'intégrer le mieux possible dans l'environnement bâti existant. Les types d'abris recommandés sont disponibles en annexe du présent règlement.

### 2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU et ses secteurs

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée.

La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recherche d'utilisation des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

L'implantation d'éoliennes à usage domestique est autorisée à condition qu'elles soient sur mât. Elles sont interdites en toiture.

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures (lorsque cela est permis par les autres dispositions du présent règlement) et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

L'utilisation des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

#### ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur AUa

Il est exigé le maintien d'une part minimale de la superficie totale de l'unité foncière en espace de pleine terre :

- Pour les terrains inférieurs à 600m<sup>2</sup>, cette part est fixée à 40% minimum,
- Pour les terrains de 600m<sup>2</sup> et plus, cette part est fixée à 50% minimum.

#### ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur AUb

Il est exigé le maintien d'une part minimale de la superficie totale de l'unité foncière en espace de pleine terre :

- Pour les terrains inférieurs à 150m<sup>2</sup>, cette part est fixée à 20% minimum,
- Pour les terrains de 150m<sup>2</sup> et plus, cette part est fixée à 30% minimum.

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

#### ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur AUa

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent être plantés et entretenus.

Les terrains disposant de plus de 400 m<sup>2</sup> doivent être plantés d'au moins 1 arbre de moyenne tige.

Les terrains disposant de moins de 400 m<sup>2</sup> d'espace libre après construction doivent être plantés d'au moins 1 arbre.

Après construction les plantations des espaces libres seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les nouvelles plantations, des essences courantes seront utilisées (frêne, orme, robinier, aulne, merisier, tilleul, marronnier, arbres fruitiers, charme, etc.).

Les plantations devront être composées d'espèces locales, peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives. La plantation de haies monospécifiques est déconseillée.

L'utilisation d'essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques doit être évitée. (Guide disponible sur : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationenville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2021.01.19-17.13.07>)

#### ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur AUb

Les espaces libres non bâtis ainsi que les aires de stationnement devront être traités en espaces verts et devront faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

### 2.3.3. Clôtures

#### a. Généralités

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU et ses secteurs

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, type sculpture, nain, boule, dés, etc.

A l'alignement comme en limites séparatives, les grillages doivent avoir un maillage minimum de 10x10cm simple maille pour permettre le passage de la petite faune. De même, les clôtures pleines doivent prévoir des passages (15cm de côté par 10cm de hauteur minimum) à proximité du sol.

A l'exception des dispositions générales ci-dessus, les dispositions suivantes (2.3.3. b et 2.3.3.c) ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### b. Clôtures sur rue d'accès à la parcelle

##### ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur AUa

Les clôtures auront une hauteur maximale d'1,60m.

Si un renouvellement de la clôture s'avère nécessaire, elle devra être réalisée à l'identique de la clôture initiale.

Les pare-vue sont interdits.

Les couleurs vives sont interdites.

##### ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur AUb

Les clôtures sont à réaliser à l'alignement sur la rue. Si elles sont maçonnées, elles auront une hauteur inférieure à 0,20 m (zéro mètre vingt centimètres). Elles peuvent être végétales ou non.

#### c. Clôtures en limite séparative

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU et ses secteurs

Elles peuvent être constituées d'une haie ou d'un grillage ou de bois.

Hauteur maximale : 1,60 m.

### 2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU et de ses secteurs

La gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière, sans rejet vers le réseau d'assainissement, doit être la première solution recherchée. Lorsque la gestion à la source de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, il convient de gérer à la parcelle à minima les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8mm en 24h.

Des solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, évapotranspiration, récupération, infiltration), doivent être privilégiées sous réserve que la nature des sols soit adaptée.

Les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels) doivent être privilégiés.

Si les solutions alternatives sont insuffisantes, déconseillées ou techniquement non réalisables, l'excédent d'eau est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé conforme au règlement d'assainissement de l'autorité compétente.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs, dont la capacité dépasse les 20 places VL, et voiries des projets d'aménagement devront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces ouvrages de prétraitement sont à la charge de l'utilisateur.

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

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante, absence de gypse, de carrière), soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement. Les rejets excédentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence cinquantennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite global limité à 0,7 l/s/ha, dans la limite de la faisabilité technique.

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Généralités

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU et de ses secteurs

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

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Les espaces de dégagement doivent être suffisants pour assurer la bonne manœuvre des véhicules. Les parcs de stationnement commun (stationnement en épi ou en bataille) doivent toutefois prévoir un dégagement minimal de 5m pour faciliter la manœuvre des véhicules.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Il est interdit de clore les charretteries à usage de stationnement.

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. La mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ou l'utilisation de revêtements perméables ou semi-perméables est à mettre en place, dans la mesure du possible. Toutefois, les aires de stationnement en surface, non couvertes, publiques ou privées, et comprenant 10 places ou plus, doivent obligatoirement réaliser 50% des places dans un matériau ou un dispositif perméable.



## 2.4.2. Normes de stationnement applicables

99\_AR-095-219505807-20250303-DEL13\_2025B

## VÉHICULES MOTORISÉS

## ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur AUa

<b>HABITATION</b>	<b>Ratio par logement</b>
	1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement
	<b>Places visiteurs</b>
	Pour l'ensemble de la zone il faut prévoir 1,2 place de stationnement pour visiteurs par logement.

## ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur AUb

<b>HABITATION</b>	<b>Ratio par logement</b>
	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec une moyenne d'au minimum 1,5 place par logement
	<b>Places visiteurs</b>
	Pour l'ensemble de la zone il faut prévoir 1,2 place de stationnement pour visiteurs par logement.

## ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU et de ses secteurs

<b>AUTRES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES</b>	Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).
--	---

## VÉLOS

## ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU et de ses secteurs

<b>BUREAUX</b>	L'espace alloué au stationnement des vélos devra représenter à minima, 1,5% de la surface de plancher du local d'activité avec un minimum de 2 places par tranche de 10 employés. S'il n'est pas réalisé au sein du bâtiment, ce dispositif devra être situé sur la parcelle et à proximité immédiate de l'entrée des locaux. Dans la mesure du possible, il devra être abrité et éclairé.
<b>ÉQUIPEMENTS PUBLICS</b>	Le nombre de place de stationnement vélo devra, à minima, être équivalent à 10% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, avec un minimum d'une place par tranche de 10 employés. S'il n'est pas réalisé au sein du bâtiment, ce dispositif devra être situé sur la parcelle et à proximité immédiate de l'entrée des locaux. Dans la mesure du possible, il devra être abrité et éclairé.
<b>AUTRES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES</b>	Il est exigé la mise en place d'un dispositif adapté au stationnement et à l'attache des vélos (rack, arceaux, appuis-vélos...). Ce dispositif devra être situé sur la parcelle et à proximité immédiate de l'entrée des locaux. Dans la mesure du possible, il devra être abrité et éclairé.

# ARTICLE 3

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU et de ses secteurs

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie ouverte à la circulation publique ou privée et en état de viabilité.

Cet accès sur la voie doit être unique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, il ne sera autorisé qu'un accès véhicules sur une des voies.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire :

- les exigences de sécurité : du point de vue de la commodité des accès pour permettre un accès aisé aux services de secours et d'urgence,
- l'enlèvement des déchets ménagers.

Les accès doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 3.2.2. Assainissement

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU et de ses secteurs

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur.

Les eaux de vidange des bassins de natation (privés ou publics) doivent être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales conformément à l'article 19 du règlement d'assainissement. Les eaux des pédiluves, sanitaires et les eaux de nettoyage des filtres devront quant à elles être raccordées au réseau d'eaux usées.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

### 3.2.3. Électricité, éclairage et télécommunication

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU et de ses secteurs

La distribution de l'énergie électrique, la desserte téléphonique et les câblages numériques devront se faire par un branchement souterrain.

### 3.2.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU et de ses secteurs

Toute nouvelle construction doit prévoir des fourreaux de distribution et de raccordement enterrés.

### 3.2.5. Déchets

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU et de ses secteurs

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Toute construction, y compris les constructions existantes divisées, comprenant au moins 2 logements doit prévoir des locaux poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de collecte sélective et assurer leur manipulation sauf en cas de création ou d'existence de containers enterrés. Les locaux destinés à recevoir les déchets doivent être bien ventilés, facilement nettoyables et dimensionnés de façon à recevoir les containers à raison de 0,8m<sup>2</sup> min./log.

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

# ARTICLE 1

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### 1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

► **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU<sub>ECO</sub>**

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	AU <sub>ECO</sub>
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	Exploitation agricole	x
	Exploitation forestière	x
<b>HABITATION</b>	Logement	✓ <sup>1</sup>
	Hébergement	x
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	Artisanat et commerce de détail	✓
	Restauration	✓
	Commerce de gros	✓
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	x
	Cinéma	x
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	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	x
	Salles d'art et de spectacles	x
	Équipements sportifs	x
	Autres équipements recevant du public	x
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	Industrie	✓
	Entrepôt	✓
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓

- Sont admises, les constructions et installations listées dans le tableau ci-avant et respectant les éventuelles conditions édictées, à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur le secteur et détaillées dans la pièce 3 du présent PLU.
- ✓<sup>1</sup> | **A condition :**
  - qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, l'exploitation ou le gardiennage du site et à l'exception des habitations légères de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (caravanes, yourtes, roulottes...)
  - et qu'ils soient intégrés au volume d'activité duquel ils dépendent.

▲ **Dispositions particulières applicables dans les enveloppes de probabilité de présence de zones humides (se reporter à la carte en annexe 6.4c)**

Au préalable de tout aménagement, les terrains situés au sein de ces enveloppes doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

En cas de zone humide avéré, les constructions et tout aménagement entraînant une imperméabilisation totale ou partielle devront s'implanter en dehors de l'emprise humide.

## 1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

▲ **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AUECO**

Non réglementé

## 1.3 Utilisations du sol soumises à des conditions particulières

▲ **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AUECO**

Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone et sans excéder pour les plateformes des constructions respectivement cinq mètres de hauteur vis-à-vis du terrain naturel.

Cette modification est destinée à garantir une bonne insertion des bâtiments dans l'environnement dont le relief peut atteindre une différence de 8 mètres du fait de la topographie du site. Cette réglementation de hauteur confortera le constructeur dans sa recherche d'un équilibre des déblais et remblais au niveau de la plateforme du bâtiment. Elle vise la maîtrise de l'insertion des volumes construits en cohérence avec la règle de hauteur.

## ARTICLE 2

# CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU<sub>ECO</sub>

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
  - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants,
  - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

#### 2.1.1. Implantation des constructions

##### a. Par rapport aux voies et emprises publiques

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU<sub>ECO</sub>

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 10m de l'alignement et de 25m minimum par rapport à la RD317 pour les constructions implantées le long de cette voie. L'implantation des bâtiments vis-à-vis de l'alignement respectera les dispositions traduites dans l'OAP.

#### ▀ Dispositions particulières applicables le long du domaine ferroviaire

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du domaine ferroviaire.

##### b. Par rapport aux limites séparatives

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU<sub>ECO</sub>

Les constructions doivent être :

- implantées sur une des deux limites séparatives latérales ou sur la limite séparative en fond de terrain,
- ou implantées avec un retrait au moins égal à 6 m (ne sont pas pris en compte pour le calcul de ce retrait, les ouvrages en sailli sur les façades, non clos et n'excédant pas 0,80 m de profondeur, comme les auvents, balcons, débords de toitures, etc...)

Les constructions à usages d'activités ou d'entrepôts ne peuvent pas s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation.

### c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AUECO

Non réglementé

## 2.1.2. Hauteur des constructions

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AUECO

La hauteur est mesurée par rapport au niveau de la plateforme aménagée après terrassement.

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

## 2.1.3. Emprise au sol

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AUECO

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AUECO

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une homogénéité ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Un traitement identique en qualité de toutes les façades doit être recherché, y compris celles des annexes accolées au bâtiment principal.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture d'une autre région (mas provençal, chalet savoyard, yourte mongole...)
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, blocs de béton, etc...
- Les revêtements en brique ou briquette flammée ou ayant l'aspect de la brique ou la briquette flammée.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant et/ou au caractère précaire.
- Les enduits laissés bruts de projection.

Les citernes, notamment de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts de matériaux et installations similaires seront placés en des lieux peu visibles de la voie publique, enterrés ou masqués par un écran minéral ou végétal persistant d'essences variées.

La pose des antennes paraboliques en façade sera non visible depuis la voie publique et interdite en façade principale.

## 2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU<sub>ECO</sub>

#### ENSEMBLE DES PROJETS

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée.

La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recherche d'utilisation des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

L'implantation d'éoliennes à usage domestique est autorisée à condition qu'elles soient sur mât. Elles sont interdites en toiture.

#### CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures (lorsque cela est permis par les autres dispositions du présent règlement) et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

L'utilisation des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions.



## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AUeco

Non réglementé

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AUeco

Les espaces libres non bâtis ainsi que les aires de stationnement devront être traités en espaces verts et devront faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Les plantations existantes composant la lisière paysagère inscrite comme sous-trame herbacée au SRCE doivent être maintenues et/ou complétées afin de préserver le corridor écologique.

Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d'arbres.

Les marges de recul et espaces libres devront comporter des plantations d'arbres de haute-tige.

Les espaces verts devront obligatoirement comporter des plantations d'arbres de haute tige à raison de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert minimum. Ceux-ci pourront être regroupés sous forme de bouquets et de rideaux d'arbres le long de la RD317.

Les bassins de gestion des eaux pluviales seront paysagés sur leurs berges et leurs abords en dehors des zones imperméabilisées. L'aménagement de la parcelle et le traitement paysager respecteront les dispositions traduites dans l'OAP.

Les plantations devront être composées d'espèces locales, peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives. La plantation de haies monospécifiques est déconseillée.

L'utilisation d'essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques doit être évitée. (Guide disponible sur : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2021.01.19-17.13.07>)

### 2.3.3. Clôtures

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AUeco

Les clôtures sont facultatives, et les murs bahuts ne seront pas autorisés sur le secteur pour renforcer le cadre paysager et végétal. Seuls les murets techniques seront autorisés au droit des accès des parcelles.

Les clôtures grillagées doivent avoir un maillage minimum de 10x10cm simple maille pour permettre le passage de la petite faune. Elles pourront être doublées ou non de haies arbustives.

Les limites de parcelle avec des parcelles privées riveraines seront composées de haies arbustives composées d'essences locales.

### 2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU<sub>ECO</sub>

La gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière (limitation de l'imperméabilisation, rétention pour évapotranspiration et/ou infiltration), sans rejet vers le réseau d'assainissement, doit être la première solution recherchée sous réserve que la nature des sols soit adaptée. Le dimensionnement des ouvrages de cette gestion à la source doit se baser sur un aléa de fréquence vicennale.

Lorsque la gestion à la source des eaux pluviales n'est pas possible, le raccordement au réseau public des eaux pluviales (s'il existe), est autorisé avec un débit de rejet, en sortie d'opération, limité à 1l/s/ha pour une pluie de projet de fréquence vicennale. Conformément au règlement d'assainissement et aux préconisations des autorités compétentes. Dans ce cas, l'impossibilité technique de recourir à l'infiltration des eaux pluviales devra être démontrée par le pétitionnaire.

Les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels) doivent être privilégiées.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs, dont la capacité dépasse les 20 places VL, et voiries des projets d'aménagement devront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien avec le syndicat gestionnaire du réseau. Une demande de déversement ordinaire doit être complétée et déposée en mairie pour être transmise au syndicat concerné.

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

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines conformément à l'article 640 du code civil.

Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante, absence de gypse, de carrière), soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement. Les rejets excédentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence cinquantennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite global limité à 0,7 l/s/ha, dans la limite de la faisabilité technique.

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Généralités

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU<sub>ECO</sub>

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

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Les espaces de dégagement doivent être suffisants pour assurer la bonne manœuvre des véhicules. Les parcs de stationnement commun (stationnement en épi ou en bataille) doivent toutefois prévoir un dégagement minimal de 5m pour faciliter la manœuvre des véhicules.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. La mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ou l'utilisation de revêtements perméables ou semi-perméables est à mettre en place, dans la mesure du possible. Toutefois, les aires de stationnement en surface, non couvertes, publiques ou privées, et comprenant 10 places ou plus, doivent obligatoirement réaliser 50% des places dans un matériau ou un dispositif perméable.

Pour toutes les aires de stationnement, publiques ou privées, il est exigé au moins 1 place de stationnement équipée d'une borne de recharge pour les véhicules électriques par tranche de 20 places de stationnement.

## 2.4.2. Normes de stationnement applicables

### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AUECO

#### VÉHICULES MOTORISÉS

<b>ACTIVITÉS DE SERVICE ET DE BUREAU</b>	Minimum 1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>RESTAURATION</b>	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle
<b>ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL</b>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour la partie bureau ou surface de vente 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production
<b>HABITATION</b>	Minimum 2 places par logements
<b>AUTRES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES</b>	Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).
<b>CONSTRUCTIONS NOUVELLES DE TYPE ENTREPÔTS</b>	Le nombre de places de stationnement doivent correspondre pour les VL à 1 place pour 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher jusqu'à 20 000 m <sup>2</sup> d'entrepôts et 1 place pour 400 m <sup>2</sup> au-delà de 20 000 m <sup>2</sup>

VÉLOS

// IL CONVIENT D'APPLIQUER L'ARTICLE L151-30 DU CODE DE L'URBANISME.

<b>BUREAUX</b>	<p>L'espace alloué au stationnement des vélos devra représenter à minima, 1,5% de la surface de plancher du local d'activité avec un minimum de 2 places par tranche de 10 employés.</p> <p>S'il n'est pas réalisé au sein du bâtiment, ce dispositif devra être situé sur la parcelle et à proximité immédiate de l'entrée des locaux. Dans la mesure du possible, il devra être abrité et éclairé.</p>
<b>INDUSTRIE ÉQUIPEMENTS PUBLICS ACTIVITÉS ET COMMERCES DE PLUS DE 500M<sup>2</sup> DE SDP</b>	<p>Le nombre de place de stationnement vélo devra, à minima, être équivalent à 1 place pour 10 employés accueillis simultanément dans le bâtiment. Des places de stationnement pour les visiteurs seront à prévoir.</p> <p>S'il n'est pas réalisé au sein du bâtiment, ce dispositif devra être situé sur la parcelle et à proximité immédiate de l'entrée des locaux. Dans la mesure du possible, il devra être abrité et éclairé.</p>
<b>AUTRES DESTINATIONS ET SOUS- DESTINATIONS AUTORISÉES</b>	<p>Il est exigé la mise en place d'un dispositif adapté au stationnement et à l'attache des vélos (rack, arceaux, appuis-vélos...). Ce dispositif devra être situé sur la parcelle et à proximité immédiate de l'entrée des locaux. Dans la mesure du possible, il devra être abrité et éclairé.</p>

# ARTICLE 3

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AUECO

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire :

- les exigences de sécurité : du point de vue de la commodité des accès pour permettre un accès aisé aux services de secours et d'urgence,
- l'enlèvement des déchets ménagers.

Les accès doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AUECO

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 3.2.2. Assainissement

##### a. Eaux usées domestiques

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AUECO

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur.

##### b. Eaux usées industrielles

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AUECO

Conformément à l'arrêté du 22 juin 2007, à la loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA), au Code de la santé Publique (article L.1331-10) et au Code Général des Collectivités territoriales (articles L2224-5 et L2224-8), le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques, après sollicitation de l'avis du syndicat des eaux en charge depuis la zone concernée du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement. Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

A défaut de branchement possible et autorisé sur le réseau collectif, les eaux industrielles et assimilées (effluents) seront obligatoirement stockées et évacuées selon la réglementation en vigueur.

### 3.2.3. Électricité, éclairage et télécommunication

---

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU<sub>ECO</sub>

La distribution de l'énergie électrique, la desserte téléphonique et les câblages numériques devront se faire par un branchement souterrain.

### 3.2.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU<sub>ECO</sub>

Toute nouvelle construction doit prévoir des fourreaux de distribution et de raccordement enterrés.

Cette règle ne concerne pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone et ses sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne respectant pas la règle précitée sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### 3.2.5. Déchets

---

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU<sub>ECO</sub> et de ses secteurs

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

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

# + 5. Dispositions applicables aux zones agricoles

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## ARTICLE 1

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### 1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

##### Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	A	Aa	Ap
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	✓	×	×
	Exploitation forestière	×	×	×
HABITATION	Logement	✓ <sup>1</sup>	×	×
	Hébergement	×	×	×
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	✓ <sup>2</sup>	✓ <sup>3+4</sup>	×
	Restauration	×	×	×
	Commerce de gros	×	✓ <sup>3+4</sup>	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×	✓ <sup>3+4</sup>	×
	Hébergement hôtelier et touristique	×	×	×
	Cinéma	×	×	×
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	✓ <sup>4+5</sup>	×	×
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×	×	×
	Salles d'art et de spectacles	×	×	×
	Équipements sportifs	×	×	×
	Autres équipements recevant du public	×	×	×
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×	✓ <sup>3+4</sup>	×
	Entrepôt	×	✓ <sup>3+4</sup>	×
	Bureau	×	×	×
	Centre de congrès et d'exposition	×	×	×



- que ces habitations soient destinées au logement de l'exploitant.
- que les annexes à l'habitation telles que les garages de véhicules légers soient liées à une habitation autorisée ou existante et que l'emprise au sol soit limitée à l'emplacement de 4 véhicules légers.
- $\checkmark^2$  | **A condition** d'être liés et nécessaires à la diversification de l'activité agricole (vente à la ferme...) et à condition :
  - qu'ils se situent dans le volume de l'activité,
  - ou qu'ils se situent à une distance maximale de 50m de l'exploitation agricole à laquelle elles sont liées.
- $\checkmark^3$  | **A condition** :
  - que les activités n'engendrent aucune extension des bâtiments existants à l'entrée en vigueur du PLU, et qu'elles respectent la réglementation en vigueur.
- $\checkmark^4$  | **A condition** :
  - que ces activités ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique.
  - que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
  - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.
- $\checkmark^5$  | **A condition** :
  - D'être compatibles avec la vocation agricole de la zone et de ne pas remettre en cause l'exercice d'une activité agricole qui serait située à proximité du terrain sur lequel elles sont implantées.

#### ■ Dispositions complémentaires applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs (sauf mention contraire spécifique mentionnée ci-dessous)

Sont également autorisés :

- Les travaux d'endiguement ou de remblaiement dans le but de protéger les secteurs urbanisés des risques d'inondation ou de ravinement,
- Les travaux d'aménagement et d'entretien de voirie.

Sont en outre interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les postes de distribution de carburant,
- Les terrains de camping et parc résidentiel de loisirs,
- Les aires de stockage et/ou de stationnement permanent des caravanes, campings-cars et résidences mobiles de loisirs,
- Les garages et dépôts de véhicules (à l'exception du sous-secteur Aa),
- Les parcs d'attractions,
- Les décharges et dépôts de matériaux, de ferrailles ou de démolition,
- Les parcs de stationnements (à l'exception de ceux liés à un équipement public situé à proximité).

En raison de la nature des sols, toute modification du niveau du terrain naturel (affouillement ou exhaussement) est interdite à l'exception :

- Des travaux des constructions autorisées dans la zone à condition de ne pas dépasser 0,5m de hauteur (sauf contraintes techniques justifiées),
- Des travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
- Des aménagements paysagers des espaces non construits à condition de ne pas dépasser 0,5m de hauteur (sauf nécessités techniques justifiées),
- Des aménagements liés à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

▲ **Dispositions particulières applicables dans la marge de protection des lisières boisées (secteurs délimités sur le plan de zonage)**

Sont seulement autorisés les installations et équipements ayant pour objets de valoriser ces espaces pour leur intérêt écologique, agricole, forestier ou pour l'accueil du public et à condition qu'ils relèvent d'aménagement compatibles avec la sensibilité des milieux (aménagements légers...) ou avec les objectifs de gestion durable qui leur sont attribués.

▲ **Dispositions particulières applicables dans les enveloppes de probabilité de présence de zones humides (se reporter à la carte en annexe 6.4c)**

Au préalable de tout aménagement, les terrains situés au sein de ces enveloppes doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

En cas de zone humide avéré, les constructions et tout aménagement entraînant une imperméabilisation totale ou partielle devront s'implanter en dehors de l'emprise humide.

## 1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

▲ **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs**

Non réglementé

## ARTICLE 2

# CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
  - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants,
  - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

#### 2.1.1. Implantation des constructions

##### *a. Par rapport aux voies et emprises publiques*

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul de 10 m minimum de l'alignement.

Les bâtiments agricoles autorisés seront implantés de manière à optimiser leur intégration dans le site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois, plutôt qu'au milieu des champs).

#### ► Dispositions particulières applicables le long de l'autoroute

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 100 m comptés depuis l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments d'exploitation agricole, qui devront respecter les dispositions générales édictées ci-avant ;
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;

- aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
- Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### b. Par rapport aux limites séparatives

##### ▶ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

L'implantation des constructions doit se faire en respectant un retrait de 3 m minimum.

Ce retrait est porté à 7m s'il s'agit d'une limite avec une zone U ou AU.

Les constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport aux espaces boisés classés.

#### c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

##### ▶ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que soit respectée entre elles une distance minimale de 4 mètres.

#### d. Par rapport aux berges des cours d'eau

##### ▶ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

En application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, toute nouvelle construction ou installation est interdite à moins de 15m du haut des berges.

### 2.1.2. Hauteur des constructions

---

#### a. Constructions a usage d'habitation

##### ▶ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

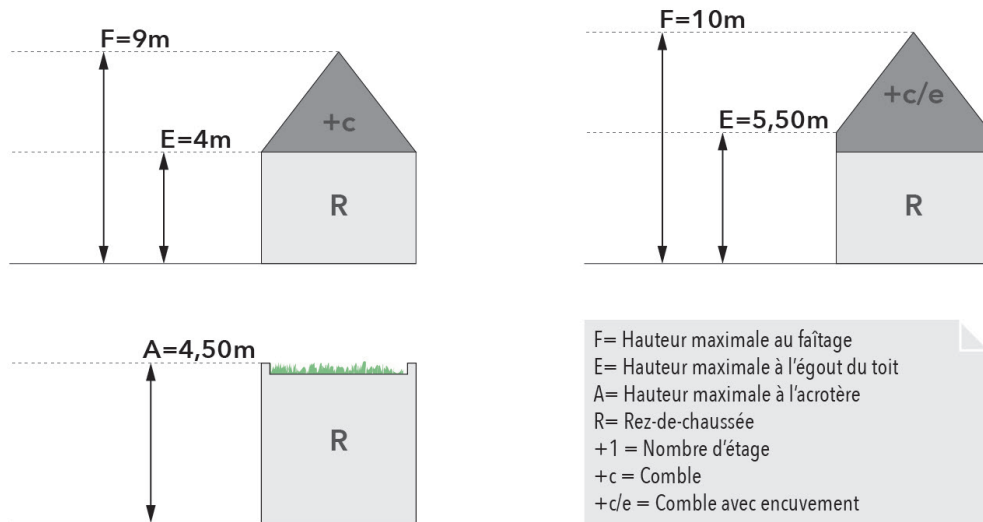
Seuls sont admis les gabarits (*Les hauteurs maximales admises pour chacun des gabarits sont précisées dans les schémas ci-après*) :

- en R+Combles,
- en R+Combles avec encuvement,
- en R avec toiture terrasse végétalisée.

La hauteur mesurée à l'égout du toit, des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin, n'excédera pas 2,4 m.

► **Hauteurs maximales**

Les hauteurs maximales à respecter pour chacun des gabarits autorisés dans la zone sont les suivantes :



b. Autres destinations autorisées dans la zone

► **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

2.1.3. Emprise au sol

► **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs excepté le secteur Aa**

Non réglementé.

► **Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Aa**

L'emprise existante des bâtiments lors de l'entrée en vigueur du PLU ne peut être augmentée.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

► **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

Il est rappelé que les mouvements de terres (affouillements et exhaussements) par rapport au terrain naturel sont soumis à des conditions particulières détaillées à l'article 1.1.

Les garages et stationnement de véhicules en sous-sol sont interdits.

La largeur (épaisseur) des constructions est limitée à 20 mètres maximum.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture d'une autre région (mas provençal, chalet savoyard, yourte mongole...)
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, blocs de béton, etc...
- Les revêtements en brique ou briquette flammée ou ayant l'aspect de la brique ou la briquette flammée.
- Les enduits laissés brutes de projection.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant et/ou au caractère précaire.
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...)

Les citernes, notamment de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts de matériaux et installations similaires seront placés en des lieux peu visibles de la voie publique, enterrés ou masqués par un écran minéral ou végétal persistant d'essences variées.

## b. Construction à usage d'habitation

### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

#### TOITURES

##### • Pentes

A l'exception des toitures terrasses végétalisées, les toitures des constructions seront obligatoirement à deux pentes symétriques d'égales inclinaisons comprises entre 35° et 50°.

Il est rappelé que les toitures végétalisées devront présenter une hauteur de substrat de 15cm minimum.

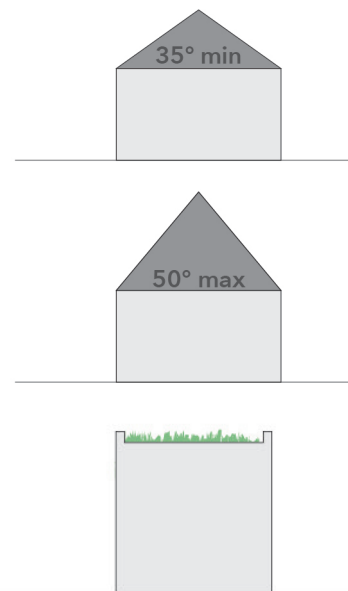
Les pentes des petites constructions de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol contiguës ou non à la construction principale peuvent être :

- à une pente unique comprises entre 12° et 30°
- ou à deux pans symétriques inférieurs à 35°.

A moins de 30°, le toit peut être en zinc ou en matériau équivalent pré-laqué. L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

Les toitures terrasses, non végétalisées, sont interdites excepté pour les extensions de maison dont la construction principale est de type traditionnel et à condition :

- que ces extensions soient contiguës à la construction principale,
- qu'elles aient moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- et qu'elles ne sont pas visibles depuis la voie publique.



#### • Couvertures

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les couvertures auront un revêtement ayant la teinte et l'aspect :

- de la tuile mécanique,
- de la petite tuile plate,
- de l'ardoise.

Les revêtements ayant la teinte et l'aspect de l'acier prélaqué ou du zinc prépatiné sont admis.

#### • Ouvertures et éléments de toiture

Les chiens assis ou lucarnes rampantes sont interdits.

Les châssis de toit sont autorisés. Leurs largeurs sont limitées à 1,2 m, sinon ils seront dédoublés.

#### MURS

Les pierres et les briques apparentes dispersées dans l'enduit ainsi que les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

Les enduits et l'aspect des matériaux des parois extérieures ou des murs doivent être de tonalité neutre, gris neutre ou gris soutenu, de ton coquille d'œuf, de ton rappelant la pierre calcaire, ou brun-roux rappelant la couleur de la brique de terre cuite. Les coloris bruts des matériaux naturels (bois par exemple) sont également autorisés.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pleins, pérennes comme la construction.

#### OUVERTURES

Non réglementé.

#### GARAGES ET ANNEXES

Les annexes, extensions et garages doivent être traités avec le même soin que la construction principale.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

### c. Autres constructions autorisées dans la zone

#### ■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

#### TOITURES

##### • Pentes

Les toitures des constructions pourront avoir une pente simple ou deux pentes symétriques. Ces pentes seront d'inclinaison comprise entre 12° et 35°.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

#### • Couvertures

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les couvertures auront des revêtements ayant la teinte et l'aspect :

- de la tuile mécanique,
- de la petite tuile plate,
- de l'ardoise.

La réfection des couvertures se fera à l'identique (même teinte et aspect) sauf pour celles en bardeaux bitumeux, en tôle brute ou galvanisée.

L'emploi de revêtements ayant la teinte et l'aspect de la tôle pré-patinée ou peinte en usine, ou de la tôle en fibrociment sont admis.

L'emploi de revêtements ayant la teinte et l'aspect de la de tôle brute ou galvanisée est interdit.

#### • Ouvertures et éléments de toiture

Les lucarnes sont interdites.

Les éléments techniques ou fonctionnels ne doivent pas dépasser la hauteur autorisée.

#### MURS

Les pierres et les briques apparentes dispersées dans l'enduit ainsi que les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

Les enduits et l'aspect des matériaux des parois extérieures ou des murs doivent être de tonalité neutre ou sombre, ocre, ocre-gris, couleur sable mouillé, brun, gris neutre ou gris soutenu, ou brun-roux rappelant la couleur de la brique de terre cuite.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin.

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pleins, pérennes comme la construction.

#### OUVERTURES

Non réglementé.

#### DISPOSITIONS DIVERSES

L'installation d'éléments et équipements extérieurs aux constructions ayant pour but de faire des économies d'énergie doit être réalisée de manière à garantir la meilleure intégration possible aux espaces environnants

## 2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

#### ENSEMBLE DES PROJETS

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée.

La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;



- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recherche d'utilisation des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

L'implantation d'éoliennes à usage domestique est autorisée à condition qu'elles soient sur mât. Elles sont interdites en toiture.

### CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

### CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures (lorsque cela est permis par les autres dispositions du présent règlement) et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

L'utilisation des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

#### ■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Non réglementé

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

---

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

L'implantation des nouvelles constructions et installations doit se faire de manière à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité qui existent sur le terrain.

Les espaces libres non bâtis ainsi que les aires de stationnement devront être traités en espaces verts et devront faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Les plantations devront être composées d'espèces locales, peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives. La plantation de haies monospécifiques est déconseillée.

L'utilisation d'essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques doit être évitée. (Guide disponible sur : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2021.01.19-17.13.07>)

### 2.3.3. Clôtures

---

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

##### a. Généralités

Les clôtures doivent être sobres et présenter une simplicité d'aspect.

##### b. Clôtures sur rue des constructions à usage d'habitation

Les clôtures sont à réaliser à l'alignement sur la rue. Elles seront obligatoirement végétalisées.

Elles seront constituées d'une grille métallique ou d'un grillage métallique entre poteaux, doublé d'une haie vive d'essences diversifiées.

Les grilles et grillages des clôtures végétalisées seront peints de teintes neutres se fondant avec les haies qui les doublent, vert, gris, noir, marron...

Les grillages doivent avoir un maillage minimum de 10x10cm simple maille pour permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures en plaques et poteaux béton sont strictement interdites sur rue.

### 2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

---

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

La gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière, sans rejet vers le réseau d'assainissement, doit être la première solution recherchée. Lorsque la gestion à la source de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, il convient de gérer à la parcelle à minima les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8mm en 24h.

Des solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, évapotranspiration, récupération, infiltration), doivent être privilégiées sous réserve que la nature des sols soit adaptée.

Les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels) doivent être privilégiés.

Si les solutions alternatives sont insuffisantes, déconseillées ou techniquement non réalisables, l'excédent d'eau est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé conforme au règlement d'assainissement de l'autorité compétente.

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

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Dans les zones de gypse, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est interdite. Les eaux pluviales des constructions ou installations autorisées devront être récupérées, traitées sans infiltration et/ou évacuées dans le réseau public.

## 2.4. Stationnement

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

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

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Les espaces de dégagement doivent être suffisants pour assurer la bonne manœuvre des véhicules. Les parcs de stationnement commun (stationnement en épi ou en bataille) doivent toutefois prévoir un dégagement minimal de 5m pour faciliter la manœuvre des véhicules.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. La mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ou l'utilisation de revêtements perméables ou semi-perméables est à mettre en place, dans la mesure du possible. Toutefois, les aires de stationnement en surface, non couvertes, publiques ou privées, et comprenant 10 places ou plus, doivent obligatoirement réaliser 50% des places dans un matériau ou un dispositif perméable.

## ARTICLE 3

# ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire :

- les exigences de sécurité : du point de vue de la commodité des accès pour permettre un accès aisé aux services de secours et d'urgence,
- l'enlèvement des déchets ménagers.

Les accès doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 3.2.2. Assainissement

##### a. Eaux usées domestiques

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Toutes constructions ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordées au réseau collectif d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur.

Le rejet dans le milieu naturel des eaux usées domestiques (même après traitement) est interdit, en particulier en cas de présence de gypse. Les eaux usées doivent être récupérées et évacuées dans le réseau public.

Les eaux de vidange des bassins de natation (privés ou publics) doivent être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales conformément à l'article 19 du règlement d'assainissement. Les eaux des pédiluves, sanitaires et les eaux de nettoyage des filtres devront quant à elles être raccordées au réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique avérée de s'y raccorder, un système d'assainissement individuel pourra être autorisé. Il devra être réalisé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur.

## b. Eaux usées industrielles et assimilées

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Conformément à la réglementation en vigueur, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Le rejet dans le milieu naturel des eaux usées industrielles ou assimilées, notamment celles provenant des équidés (même après traitement) est interdit, en particulier en cas de présence de gypse. Les eaux usées doivent être récupérées et évacuées dans le réseau public.

## 3.2.3. Électricité, éclairage et télécommunication

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

La distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par un branchement en sous-terrain.

## 3.2.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Non réglementé

## 3.2.5. Déchets

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

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

**REÇU EN PREFECTURE**  
le 06/03/2025  
Application agréée E-legalite.com

99\_AR-095-219505607-20250303-DEL13\_2025B



# 6. Dispositions applicables aux zones naturelles

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE 1

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	N	Ng
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
HABITATION	Logement	X	✓ <sup>2</sup>
	Hébergement	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X
	Cinéma	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ <sup>1+4</sup>	✓ <sup>3</sup>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	✓ <sup>3</sup>
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Équipements sportifs	✓ <sup>1</sup>	X
	Autres équipements recevant du public	X	✓ <sup>3</sup>
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X



- ✓<sup>1</sup> | **A condition** d'être compatible avec la sensibilité paysagère et/ou écologique du site.
- ✓<sup>2</sup> | **A condition** :
  - qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, l'exploitation ou le gardiennage du site et à l'exception des habitations légères de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (caravanes, yourtes, roulottes...)
  - et qu'ils soient intégrés au volume d'activité duquel ils dépendent.
- ✓<sup>3</sup> | **A condition** qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation, à la mise en valeur et au partage de connaissance du site géologique du Guépelle.
- ✓<sup>4</sup> | **A condition** :
  - que ces activités ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique.
  - que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
  - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.

■ **Dispositions complémentaires applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs (sauf mention contraire spécifique mentionnée ci-dessous)**

Sont également autorisés :

- La réfection ou la réparation des constructions existantes avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, sans changement de destination,
- Les abris pour animaux.

Sont en outre interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières (à l'exception du secteur Ng),
- Les postes de distribution de carburant,
- Les terrains de camping et parc résidentiel de loisirs,
- Les aires de stockage et/ou de stationnement permanent des caravanes, campings-cars et résidences mobiles de loisirs,
- Les garages et dépôts de véhicules,
- Les parcs d'attractions,
- Les décharges et dépôts de matériaux, de ferrailles ou de démolition,
- Les parcs de stationnements (à l'exception de ceux liés à un équipement public situé à proximité).

En raison de la nature des sols, toute modification du niveau du terrain naturel (affouillement ou exhaussement) est interdite à l'exception :

- Des travaux des constructions autorisées dans la zone à condition de ne pas dépasser 0,5m de hauteur (sauf contraintes techniques justifiées),
- Des travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
- Des aménagements paysagers des espaces non construits à condition de ne pas dépasser 0,5m de hauteur (sauf nécessités techniques justifiées),
- Des aménagements liés à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

### ► Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur Ng

Les affouillements et exhaussements du sol liés au site géologique du Guépelle sont également admis.

### ► Dispositions particulières applicables dans la marge de protection des lisières boisées (secteurs délimités sur le plan de zonage)

Sont seulement autorisés les installations et équipements ayant pour objets de valoriser ces espaces pour leur intérêt écologique, agricole, forestier ou pour l'accueil du public et à condition qu'ils relèvent d'aménagement compatibles avec la sensibilité des milieux (aménagements légers...) ou avec les objectifs de gestion durable qui leur sont attribués.

### ► Dispositions particulières applicables dans les secteurs de zones humides

- Dans les secteurs de zones humides avérées (secteurs délimités au plan de zonage)
  - En application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les affouillements, remblaiements et exhaussement du sol, ainsi que les dépôts de matériaux, l'assèchement, la mise en eau ainsi que tout aménagement temporaire ou permanent qui n'aurait pas pour but de préserver ou restaurer la zone, sont interdits.
- Dans les enveloppes de probabilité de présence de zones humides (se reporter à la carte en annexe 6.4c)
  - Au préalable de tout aménagement, les terrains situés au sein de ces enveloppes doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.
  - En cas de zone humide avéré, les constructions et tout aménagement entraînant une imperméabilisation totale ou partielle devront s'implanter en dehors de l'emprise humide.

## 1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé

## ARTICLE 2

# CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
  - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants,
  - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

#### 2.1.1. Implantation des constructions

##### a. Par rapport aux voies et emprises publiques

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul de 5 m minimum de l'alignement.

##### b. Par rapport aux limites séparatives

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les constructions doivent être édifiées soit en limite soit avec un retrait de 5 m minimum.

Les constructions autorisées de plus de 20 m<sup>2</sup> doivent être implantées avec un retrait d'au moins 20 m par rapport aux espaces boisés classés.

##### c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé.

#### d. Par rapport aux berges des cours d'eau

##### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

En application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, toute nouvelle construction ou installation est interdite à moins de 15m du haut des berges.

### 2.1.2. Hauteur des constructions

---

##### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

La hauteur des abris pour animaux est limitée à 2,50 m à l'égout du toit.

### 2.1.3. Emprise au sol

---

##### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Ng

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

##### ▀ Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Ng

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions est limitée à 3% de la superficie totale de l'unité foncière.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

---

#### a. Généralités

##### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 et aux paysages urbains.

Les garages et stationnement de véhicules en sous-sol sont interdits.

Il est rappelé que les mouvements de terres (affouillements et exhaussements) par rapport au terrain naturel sont soumis à des conditions particulières détaillées à l'article 1.1.

Les abris pour animaux seront en bois ou matériaux d'aspect similaire et posséderont une couverture d'une teinte unique de ton neutre (brun, brun rouge, gris foncé). Les bardages en acier laqué sont autorisés uniquement pour les abris pour animaux.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture d'une autre région (mas provençal, chalet savoyard, yourte mongole...)
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, blocs de béton, etc...
- Les revêtements en brique ou briquette flammée ou ayant l'aspect de la briques ou la briquette flammée.
- Les enduits laissés brutes de projection.
- Les revêtements ayant l'aspect de la tôle ondulée

Les citernes, notamment de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts de matériaux et installations similaires seront placés en des lieux peu visibles de la voie publique, enterrés ou masqués par un écran minéral ou végétal persistant d'essences variées.

## b. Toitures

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

#### PENTES

Les toitures des constructions ayant leur plus grande largeur inférieure à 6 mètres pourront avoir une pente simple comprise entre 12° et 30° ou deux pentes symétriques d'égale inclinaison comprise entre 30° et 45°.

Pour les constructions ayant leur plus grande largeur supérieure à 6 mètres la toiture aura deux pentes symétriques d'égale inclinaison comprise entre 12° et 30°.

#### COUVERTURES

Les couvertures auront un revêtement ayant la teinte et l'aspect de :

- la tuile mécanique,
- la petite tuile plate,
- l'ardoise.

La réfection des couvertures se fera à l'identique (teinte et aspect) sauf pour celles en bardeaux bitumeux, en tôle brute ou galvanisée.

L'emploi de revêtement ayant l'aspect de la tôle pré-patinée ou peinte en usine, et l'emploi de revêtement ayant l'aspect de la tôle en fibrociment sont admis.

L'emploi de revêtement ayant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée est interdit.

#### OUVERTURES EN TOITURE

Les lucarnes sont interdites.

## 2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

L'implantation des nouvelles constructions et installations doit se faire de manière à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité qui existent sur le terrain.

Les espaces libres non bâtis ainsi que les aires de stationnement devront être traités en espaces verts et devront faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Les plantations devront être composées d'espèces locales, peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives. La plantation de haies monospécifiques est déconseillée.

L'utilisation d'essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques doit être évitée. (Guide disponible sur : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationenville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2021.01.19-17.13.07>)

### 2.3.3. Clôtures

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N excepté le secteur Ng

Les clôtures maçonnées sont interdites.

Les clôtures devront être sobres, présenter une simplicité d'aspect.

Elles doivent :

- Être posées à 30cm au-dessus de la surface du sol pour assurer le passage de la petite faune,
- Sont limitées à 1,20m de hauteur,
- Être réalisées, de préférence, dans un matériau compatible avec l'environnement paysager du site. Les matériaux naturels (type bois) sont à privilégier.
- Être ni vulnérantes ni constituer un piège pour la faune.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas à certaines activités ou installations prévues à l'article L372-1 du code de l'environnement.

#### ▀ Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Ng

Non réglementé.

## 2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

La gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière, sans rejet vers le réseau d'assainissement, doit être la première solution recherchée. Lorsque la gestion à la source de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, il convient de gérer à la parcelle à minima les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8mm en 24h.

Des solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, évapotranspiration, récupération, infiltration), doivent être privilégiées sous réserve que la nature des sols soit adaptée.

Les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels) doivent être privilégiés.

Si les solutions alternatives sont insuffisantes, déconseillées ou techniquement non réalisables, l'excédent d'eau est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé conforme au règlement d'assainissement de l'autorité compétente.

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

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Dans les zones de gypse, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est interdite. Les eaux pluviales des constructions ou installations autorisées devront être récupérées, traitées sans infiltration et/ou évacuées dans le réseau public.

## 2.4. Stationnement

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

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

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Les espaces de dégagement doivent être suffisants pour assurer la bonne manœuvre des véhicules. Les parcs de stationnement commun (stationnement en épi ou en bataille) doivent toutefois prévoir un dégagement minimal de 5m pour faciliter la manœuvre des véhicules.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. La mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ou l'utilisation de revêtements perméables ou semi-perméables est à mettre en place, dans la mesure du possible. Toutefois, les aires de stationnement en surface, non couvertes, publiques ou privées, et comprenant 10 places ou plus, doivent obligatoirement réaliser 50% des places dans un matériau ou un dispositif perméable.

# ARTICLE 3

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire :

- les exigences de sécurité : du point de vue de la commodité des accès pour permettre un accès aisé aux services de secours et d'urgence,
- l'enlèvement des déchets ménagers.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

### 3.2 | Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 3.2.2. Assainissement

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordées au réseau collectif d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique avérée de s'y raccorder, un système d'assainissement individuel pourra être autorisé. Il devra être réalisé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de présence de gypse et en zone humide, l'assainissement autonome est interdit.



### 3.2.3. Électricité, éclairage et télécommunication

---

► **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs**

La distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par un branchement en sous-terrain.

### 3.2.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

► **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs**

Non réglementé



# + 7. Annexes

# ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE

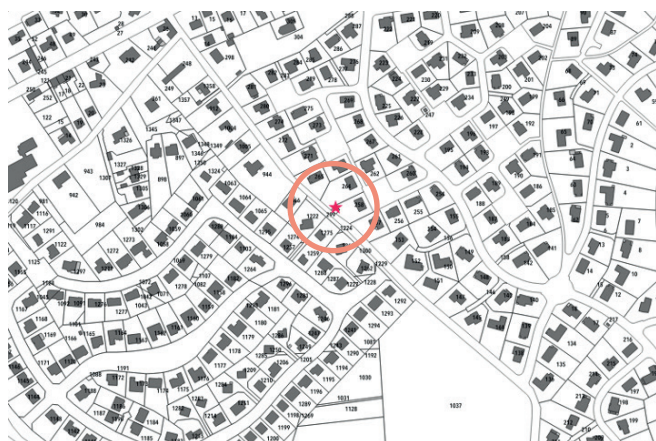
## Rappel

Les éléments de paysage (bâtis, murs de clôture remarquables, ...) qui identifient, localisent et délimitent 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 en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.

## LAVOIR

Ce Lavoir date du XIXe siècle, il a été aménagé à l'emplacement de la source dite « Fontaine aux Chiens » qui a alimenté la plupart des habitants de Saint-Witz en eau potable jusqu'en 1962, année de l'installation de l'eau courante.

Il a été restauré il y a peu de temps.



Source : PLU 2017

## MOULIN

Ce moulin à vent datant de la fin du XVIIIe siècle est le dernier témoin des nombreux moulins qui couvraient la butte de Montmélian.

Marqueur paysager important, c'est un bâtiment-signal porteur d'Histoire. A la fin du XIXe siècle le moulin a subi un incendie. Seul son dispositif de toiture tournante a dû être refait. Actuellement le moulin est en bon état, il est reconverti en habitation.



## PHARE AÉRONAUTIQUE

Les phares aéronautiques sont des repères de navigation aérienne à vue, de nuit ou par temps brumeux, employés à partir des années 1920. En France, ils furent, dans un premier temps, destinés à l'Aéropostale et aux premières lignes aériennes régulières (Londres-Paris). Ancêtres des moyens de radionavigation actuels, ils étaient allumés peu de temps avant le passage de l'avion, par un habitant local (instituteur, garde-champêtre, meunier) qui en recevait la demande par la Poste ou par Télégramme.

Le phare aéronautique de Saint-Witz est un phare de grande navigation (ou phare de balisage), il est constitué d'un pylône en ciment d'une hauteur d'environ 10m, et d'une plateforme accueillant une source de lumière alimentée par acétylène, néon ou électricité. Ce phare ne fonctionne plus depuis la fin de la seconde guerre mondiale, à cause des nouvelles techniques d'aviation plus fiables mises en place.

Édifice visuel marquant le paysage environnant, c'est un signal porteur l'histoire.

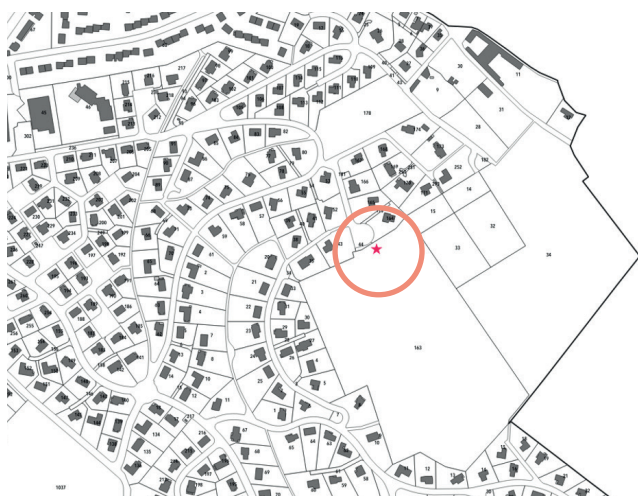
Bien qu'il soit en place depuis plus d'un demi-siècle, le phare de Saint-Witz est en bon état.



## FONTAINE

L'approvisionnement en eau potable se faisait avant 1962 et l'installation de l'eau courante, par quatre fontaines. Elles ont été les principaux points de rencontre de la population.

La fontaine Saint-Witz est désormais recouverte par la végétation et il ne reste qu'une source. Autrefois, cette fontaine était munie d'une margelle en arc de cercle surmontée d'une niche avec une statue de la Vierge.





## EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

- ER N°1
- Liaison ferroviaire Roissy-Picardie
- Bénéficiaire : SNCF Réseau
- Surface indicative : 124 625m<sup>2</sup>



- ER N°2
- Aménagement d'un jardin public et de recueillement en continuité du cimetière
- Bénéficiaire : Commune de Saint-Witz
- Surface : 3 987m<sup>2</sup>



# ABRIS DE PISCINES

Pour la réalisation d'un abri de piscine, il est recommandé de choisir parmi les modèles suivants :



Source : Gustave Rideau

## ABRI DE PISCINE SEMI-PLAT

> Hauteur généralement inférieure à 60 cm



Source : Piscines Everblue France

## ABRI DE PISCINE BAS

> Hauteur généralement comprise entre 60 cm et 1m



Source : Gustave Rideau

## ABRI DE PISCINE MI-HAUT

> Hauteur généralement comprise entre 1,20m et 1,80m