

Département du VAL D'OISE  
Commune de BEAUMONT-SUR-OISE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## PIÈCE N°5 : REGLEMENT



Révision du PLU  
Document arrêté le : 2/06/2022

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

**Ing**ESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements



## SOMMAIRE

I.	REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	3
II.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	30
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....</i>	<i>31</i>
	<i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....</i>	<i>45</i>
	<i>CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....</i>	<i>58</i>
	<i>CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....</i>	<i>72</i>
	<i>CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM.....</i>	<i>83</i>
III.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER .....	93
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....</i>	<i>94</i>
	<i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....</i>	<i>100</i>
	<i>ANNEXES .....</i>	<i>106</i>
	<i>Annexe 1 : Recommandations pour la réalisation de toitures végétalisées.....</i>	<i>107</i>
	<i>Annexe 2 : Prescriptions concernant les ouvertures et les lucarnes sur les constructions nouvelles .....</i>	<i>110</i>
	<i>Annexe 3 :INVENTAIRE DU PATRIMOINE BATI REMARQUABLE DE BEAUMONT-SUR-OISE.....</i>	<i>113</i>

# **TITRE 1**

## **I. REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles R.151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Beaumont sur Oise.

## ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

### 1) *Le règlement national d'urbanisme*

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-51 du Code de l'Urbanisme dites Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants qui restent applicables et dont la rédaction, ici reproduite, est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

#### **Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements**

**Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme (C. urb) :** « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

**Article R. 111-4 C. urb :** « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

**Article R. 111-20 C. urb :** « Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. »

#### **Densité et reconstruction des constructions**

**Article R. 111-21 C. urb :** « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »

**Article R. 111-22 C. urb :** « 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 :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre;
- 4° 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 ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° 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 ;
- 7° 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 ;
- 8° 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. »

#### **Performances environnementales et énergétiques**

**Article R. 111-23 C. urb :** « Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils. »

**Article R. 111-24 C. urb :** « La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

### **Réalisation d'aires de stationnement**

**Article R. 111-25 C. urb :** « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

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 par l'Etat.

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'Etat, y compris dans 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 existant avant le commencement des travaux. »

### **Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique**

**Article R. 111-26 C. urb :** « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

**Article R. 111-27 C. urb :** « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

### **Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes**

**Article R. 111-31 C. urb :** « Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

**Article R. 111-32 C. urb :** « Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »

**Article R. 111-33 C. urb :** « Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en

application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits et ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions prévues à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ainsi que dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou, lorsqu'elles subsistent, dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et dans les zones de protection mentionnées à l'article L. 642-9 du code du patrimoine, établies sur le fondement des articles 17 à 20 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique. »

**Article R. 111-34 C. urb :** « La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation. »

**Article R. 111-35 C. urb :** « Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7. »

**Article R. 111-36 C. urb :** « Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. »

**Article R. 111-37 C. urb :** « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »

**Article R. 111-38 C. urb :** « Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. »

**Article R. 111-39 C. urb :** « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

**Article R. 111-40 C. urb :** « En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

**Article R. 111-41 C. urb :** « Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

**Article R. 111-42 C. urb :** « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

**Article R. 111-43 C. urb :** « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

**Article R. 111-44 C. urb :** « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

**Article R. 111-45 C. urb :** « Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23. »

**Article R. 111-46 C. urb :** « Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique. »

**Article R. 111-47 C. urb :** « Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »

**Article R. 111-48 C. urb :** « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;



2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier. »

**Article R. 111-49 C. urb :** « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »

**Article R. 111-50 C. urb :** « Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

### **Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**

**Article R. 111-51 C. urb :** « Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

### **2) Servitudes d'utilité publique**

S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol**, créées en application de législations particulières.

Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme, soit s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication. ».

En conséquence et conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat font l'objet d'une annexe au présent PLU.

### **3) Autorisations d'urbanisme**

**Article L. 421-6 C. urb :** « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

**Article L. 421-7 C. urb :** « Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies. »

#### **4) Lotissements**

**Article L. 442-9 C. urb** : « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.»

**Article L. 442-11 C. urb** : «Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.»

#### **5) Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles**

**Article L. 111-3 du code rural** : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement [...]

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. (...) ».

## **6) Secteurs archéologiques**

En application de l'article R. 523-1 du code du patrimoine, 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 d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du code du patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

## **7) Autres règles**

**Article L111-19 C. urb :** Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

**Article L111-20 C. urb :** Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

**Article L111-21 C. urb :** Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

**Article L151-31 C. urb :** Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

**Article L151-33 C. urb :** Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

**Article L111-11 C. urb :** Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

**Récupération des eaux pluviales :** cette pratique est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

#### ARTICLE 3 – PORTEE DES ILLUSTRATIONS FIGURANT AUX TITRES 2, 3 ET 4

Les illustrations figurant aux titres 2, 3 et 4 du présent règlement ont un caractère pédagogique et par conséquent ne sont pas opposables aux tiers.

#### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme 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. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

#### ARTICLE 5 – CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Outre la délimitation des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N), les documents graphiques comportent notamment :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- des espaces boisés classés existants ou à créer (régis par les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- des liaisons douces existantes (régies par l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme) ;
- des éléments paysagers et patrimoniaux identifiés conformément aux articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,
- des secteurs soumis au respect d'OAP (sectorielles et sectorielles d'aménagement).

#### ARTICLE 6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI ET NATUREL

##### ***Protection du cadre bâti***

Les éléments bâtis repérés par une trame spécifique au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme) sur le plan de zonage, ainsi que les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel et/ou historique, sont soumis aux prescriptions définies aux sections 2 du présent règlement et aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- la démolition totale d'un bâtiment repéré est interdite et en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

##### ***Protection du cadre naturel***

Les éléments constitutifs du cadre naturel repérés par une trame spécifique sur le plan de zonage se répartissent de la manière suivante :

- Les espaces boisés classés,
- Les cours d'eau,
- Les plantations d'alignements (arbres et haies) et arbres isolés,
- Les espaces végétalisés à protéger (parcs, jardins, vergers, maraîchage)

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces figurent dans le tableau suivant :

Catégories	Prescriptions
Espaces Boisés Classés (EBC) Article L113-1 du CU	Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue aux articles L421-4 et R421-23g du code de l'urbanisme.
Cours d'eau (Oise) et plan d'eau (lac des ciments) Article L151-23 du CU	Les cours d'eau et plans d'eau repérés sur les documents graphiques doivent être conservés. Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de leur porter atteinte et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme. Les projets de constructions ou installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte à la conservation de ces éléments.
Alignements d'arbres, ripisylves, haies et arbres isolés remarquables Article L151-23 du CU	Les linéaires de plantations d'alignement et les arbres isolés repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés. Les arbres peuvent être remplacés par des essences identiques ou d'autres essences au cas par cas si leur état phyto sanitaire ou la sécurité des biens et des personnes le nécessite, ou pour des travaux d'intérêt général. En cas de nécessité de destruction d'un de ces éléments, il doit être recherché la possibilité de restaurer ou de créer une surface ou un linéaire équivalent. Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.
Les espaces végétalisés	Ces espaces doivent être protégés. Peuvent toutefois y être autorisés les bâtiments annexes d'une surface de moins de 8 m <sup>2</sup> et les installations sportives (piscines hors sol, tennis perméable,...). Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un espace végétalisé et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme

#### **Protection des perspectives visuelles remarquables**

Des perspectives visuelles remarquables sont protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles sont reportées sur le plan de zonage.

Les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des perspectives remarquables matérialisées sur les documents graphiques par des cônes de vue.

En outre, des règles de hauteur spécifiques sont définies dans le règlement de la zone UA pour les constructions situées au sein des cônes de vue 1, 2 et 3 identifiés aux documents graphiques.

#### **Protection des cheminements**

Les cheminements protégés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme sont reportés sur les plans de zonage. Ces éléments ne peuvent être aliénés, voire supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté au déplacement doux, et ce, en accord avec la commune.

#### **Lisières inconstructibles de 50 m autour des espaces boisés de plus de 100 hectares**

Concernant les dispositions applicables à la bande de protection des lisières boisées matérialisée sur le document graphique, le SDRIF prévoit une interdiction de toute urbanisation dans cette lisière sauf pour les bâtiments agricoles.

#### ARTICLE 7 - LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans un délai de 10 ans après la survenance de la destruction ou de la démolition s'il a été régulièrement édifié.

#### ARTICLE 8 - LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

#### ARTICLE 9 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments peuvent être réalisés dans les reculs imposés au présent règlement, mais sans toutefois empiéter sur l'alignement ou la limite séparative. Dans tous les cas, le dispositif d'isolation ne pourra excéder une épaisseur de 30 centimètres et reste interdit sur les constructions présentant des pierres apparentes ou une modénature traditionnelle.

#### ARTICLE 10 – ESSENCES VEGETALES

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.

**Sont recommandées les essences suivantes :**

<b>Arbres</b>	<b>Arbustes</b>
- fraxinus (frene)	- viburnum thymus (laurier thym)
- celtis	- mahonia x media
- cercis	- corylus (noisetier pourpre)
- ginkgo biloba	- hibiscus
- liriodendron (tulipier)	- abelia
- magnolia magnifica	- rhododendron
- quercus rubra (chêne rouge)	- azalée
- acer (érable)	- aucuba
- alnus (aulne)	- kerria
- liquidambar tige	- weigelia
- crataegus laevigata paul	- cornus kousa venus chinensis
- scarlet (aubépine)	- daphné
	- hamamelis molis
	- hydrangéa annabelle
	- hydrangéa
	- kalmia latifolia
	- symphoricarpos magic berry
	- syringa microphylla superba
<b>Conifères</b>	
- abies concolor	
- juniperus	
- picea	
- taxus	
- pinus	

#### ARTICLE 10 – EDIFICATION DES CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12-d du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE 11 – PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions énoncées par l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE 12 – LES TRAVAUX DE RAVALEMENT

Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable dans les conditions énoncées par l'article L. 421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 13 - RISQUES NATUREL –INONDATION**

La commune est soumise à un risque d'inondation par débordement de l'Oise. Il convient donc de respecter le plan de prévention des risques d'inondation qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique et qui est à ce titre annexé au présent PLU.

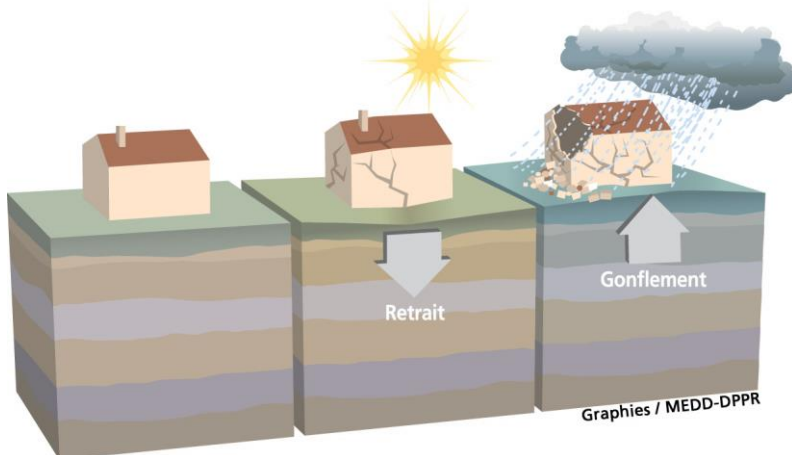
**Les secteurs de risque naturel de ruissellement**

En lien avec le risque d'inondation par ruissellement, le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au dossier de PLU indique la localisation des axes de ruissellement dans les parties non urbanisées de 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 au sein desquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits, sur une largeur de 10 m de part et d'autre du talweg toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une largeur de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiroux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être 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 largeur de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque. .

**ARTICLE 14 - RISQUE NATUREL – RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS**

Source : <http://www.nord.gouv.fr>

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

**ARTICLE 15 - SECTEURS DE RISQUES NATURELS LIES A LA PRESENCE D'ALLUVIONS TOURBEUSES COMPRESSIBLES**

Ce secteur nécessite une étude préalable par un bureau d'études de sol.

Sont interdits :

- Les sous-sols enterrés
- L'assainissement autonome.

De plus, il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions afin d'assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

#### **ARTICLE 16 - SECTEURS DE RISQUE NATUREL LIES AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN**

La commune est soumise à un risque de mouvement de terrains liés à la présence de cavités souterraines. Il convient donc de respecter le plan de prévention des risques de mouvement de terrain (PPRMT) qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique et qui est à ce titre annexé au présent PLU.

#### **ARTICLE 17 - RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS LIE A LA DISSOLUTION NATURELLE DU GYPSE**

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 terrains 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 de l'état d'altération éventuelle de celui-ci ;
- De prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

#### **ARTICLE 18 - SECTEURS DE RISQUE TECHNOLOGIQUE LIES A LA PRESENCE DE CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES**

Un arrêté ministériel daté du 29/09/2005 précise les distances de protection à prendre en compte vis-à-vis de ces ouvrages. 2 niveaux de prescriptions réglementent l'urbanisation dans l'environnement de ces canalisations :

Une zone de restriction en matière d'urbanisation comprenant :

- une zone permanente d'interdiction applicable pour toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) > 100 pers.
- Une zone intermédiaire où des restrictions existent pour les constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) > 100 pers. pour lesquelles est requise une analyse entre l'aménageur et le gestionnaire de réseau ainsi qu'un avis de la DRIRE.

- Une zone de vigilance et d'information dans laquelle une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme.

Pour les travaux à proximité des canalisations il est nécessaire d'effectuer, auprès de l'exploitant concerné, une demande de renseignement ou une déclaration d'intention de commencement de travaux conformément au décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 et à son arrêté d'application du 16 novembre 1994 ou de tout autre texte pouvant s'y substituer.



	Zone justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
Caractéristiques des canalisations	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH* et d'ERP** susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où les restrictions de constructions ou d'extensions d'IGH* et d'ERP** susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent (voir ci-dessous)	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
Hydrocarbures – Canalisation de diamètre 22’’	10m	220m	285m
Gaz – DN 600 et PMS 67.7 bar	5m	245m	305m
Gaz – DN 750 et PMS 67.7 bar	5m	330m	405m
Gaz – DN 150 et PMS 39.6 bar	5m	30m	30m

*Les distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée*

\*Immeuble de Grande Hauteur

\*\*Etablissement Recevant du Public

#### Restrictions de constructions ou d'extension d'IGH et ERP :

Il est nécessaire que l'aménageur de chaque projet engage une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité (modalité d'évacuation des personnes, ...). En outre, la mise en œuvre de mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport (protection mécanique par dalle béton, ...) destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident

(travaux tiers) est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, l'interdiction de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut intervenir. La DRIEE devra être consultée à minima lors de la procédure de demande de permis de construire.

### ARTICLE 19 – NUISANCES SONORES

L'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres est obligatoire :

➤ Pour RD 922 et la RD 929 (type II) :

Dans une bande de 200m de part et d'autre de ces voies, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. En outre, il convient d'appliquer la circulaire et les arrêtés ministériels du 25 avril 2003 relatifs à l'isolation acoustique des bâtiments autres que ceux d'habitation.

➤ Nuisances sonores émanant de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle est annexé au présent PLU et s'impose en tant que servitude d'utilité publique, comme le prévoit l'article R. 151-52 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.112-10 du code de l'urbanisme, « dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. »

### ARTICLE 20 – PERIMETRE DE PROTECTION DU CAPTAGE AEP « PUIIS DU MACHECOURT »

Les projets d'aménagement et constructions doivent être compatibles avec les dispositions applicables au sein des périmètres de protection du captage AEP « Puits du Machecourt », définies par l'hydrogéologue agréé dans le cadre de la déclaration d'utilité publique des périmètres de protection qui est en cours. Ce document est annexé au présent PLU (annexe 9).

**ARTICLE 21 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Ces destinations et sous-destinations des constructions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Destinations	Sous-destinations	Définition
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> <li>• Hébergement</li> </ul>	<p>Le logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement».</p> <p>La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ainsi que les chambres d'hôtes au sens du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes et les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du code général des impôts. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.</p> <p>L'hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, EHPAD, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>
Commerce et activité de service	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Restauration</li> <li>• Commerce de gros</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Hôtels et autres hébergements touristiques</li> <li>• Cinéma</li> </ul>	<p>L'artisanat et commerce de détail recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directs à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p> <p>L'artisanat et commerce de détail recouvre ainsi tous les commerces de détail (épiceries, supermarchés...) et inclut l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries...) ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure...).</p> <p>La restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale (ne comprend pas la restauration collective).</p> <p>Le commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (vente entre professionnels).</p> <p>Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle recouvrent les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle (professionnels ou particuliers) pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Par exemple : professions libérales, assurances, banques, agences immobilières, location de véhicules, de matériel, les « showrooms »...</p>

Destinations	Sous-destinations	Définition
		<p>Les hôtels recouvrent les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.</p> <p>Les autres hébergements touristiques recouvrent les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>Le cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissements de spectacles cinématographiques mentionnée au code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. Le cinéma s'applique ainsi à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.</p>
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>	<p>L'industrie recouvre les 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.</p> <p>L'entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. La sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.</p> <p>Le bureau recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination recouvre ainsi les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.</p> <p>Les centres de congrès et d'exposition recouvrent les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant, les parcs d'attraction.</p>
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> </ul>	<p>Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvrent les 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.</p> <p>Les locaux techniques et industriels des administrations</p>

Destinations	Sous-destinations	Définition
	<ul style="list-style-type: none"> <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>	<p>publiques et assimilés recouvrent les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains (stations d'épuration,...), les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> <p>Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> <p>Les salles d'art et de spectacles recouvrent les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p>Les équipements sportifs recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p> <p>Les autres équipements recevant du public recouvrent les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les maisons de quartier, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>
Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation agricole</li> <li>Exploitation forestière</li> </ul>	<p>L'exploitation agricole recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</p> <p>L'exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.</p>
<b>ARTICLE 22 - LEXIQUE</b>		

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

#### ACCES

L'accès particulier est la partie de terrain située à la limite de la voie et ne desservant qu'une seule unité foncière

(pouvant comprendre plusieurs logements).

#### **ACROTÈRE**

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

#### **AFFOUILLEMENT DE SOL**

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

#### **ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.

#### **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 sur la même unité foncière que la construction principale. 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.

Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle...

#### **ATTIQUE**

Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche. Les façades de ce niveau sont en retrait par rapport aux façades des étages inférieurs.

#### **BATIMENT**

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.

#### **CAMPING CARAVANING**

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

#### **CARRIÈRE**

Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

#### **CLÔTURE**

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). 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.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

#### **CONSTRUCTION**

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

### **CONTIGU**

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, escalier ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

### **DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

### **DISTANCE**

Les distances se mesurent horizontalement et à angle droit entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative ou de l'alignement.

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbanisées, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

### **ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE**

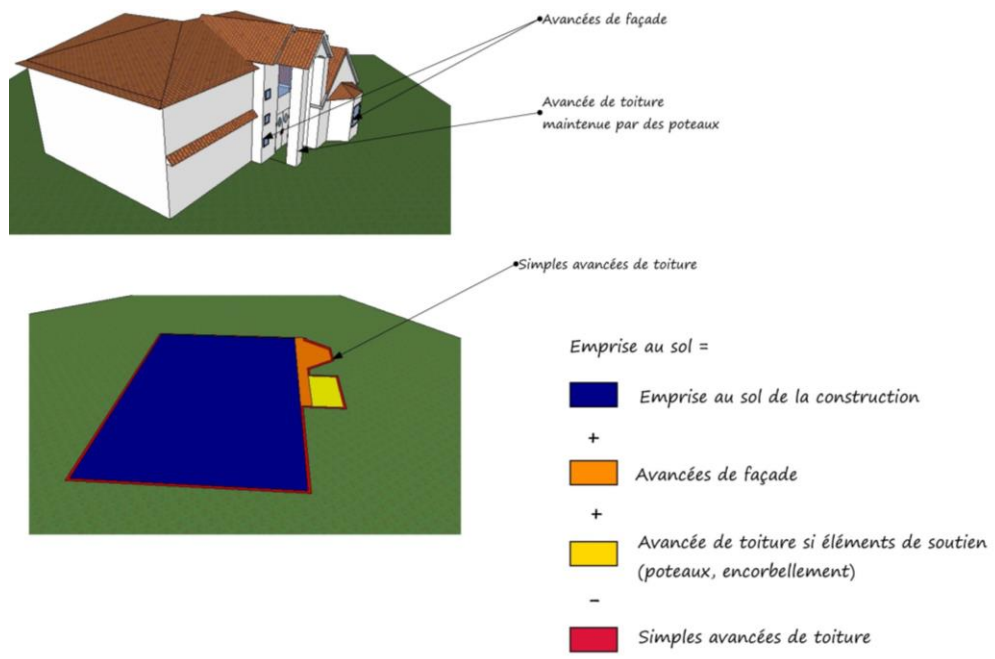
Les articles 671 et 672 du code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 mètres à moins de 2 mètres de leur limite de propriété et à moins de 50 centimètres pour les autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier d'un préjudice ou à invoquer un motif particulier, exiger l'arrachage ou l'élagage des plantations.

### **EMPLACEMENT RESERVE**

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,....) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être accordées au propriétaire.

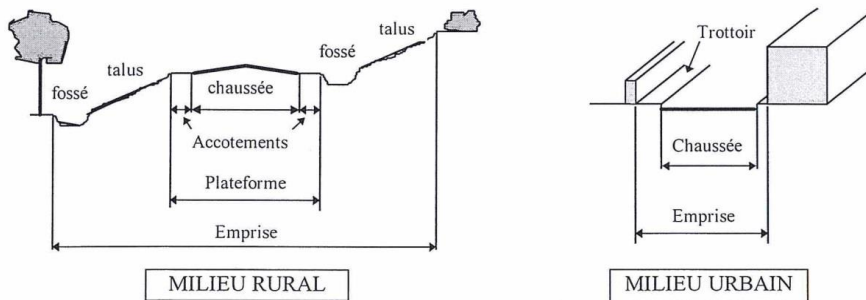
### **EMPRISE AU SOL**

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.



### EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles et des piétons) et de ses annexes (fossé, talus).



### EMPRISE PUBLIQUE

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

### ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

### EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau du sol naturel par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

### 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).

#### **FACADE**

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.

#### **FAITAGE**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

#### **GABARIT**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

#### **HABITAT COLLECTIF**

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

#### **HABITAT INDIVIDUEL**

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

#### **INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)**

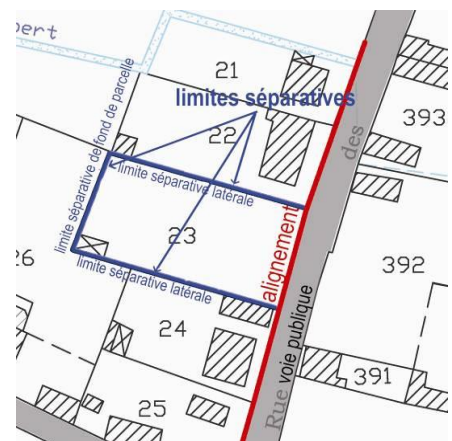
Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

#### **LAMBREQUIN**

Dispositif d'occultation d'éléments techniques.

#### **LIMITES SEPARATIVES**

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.





Exemples : les limites latérales figurent en gras.

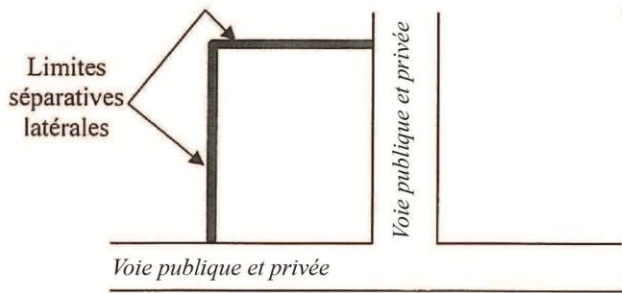


Fig 1

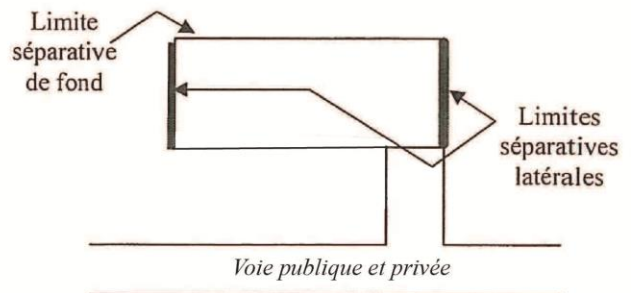


Fig 2

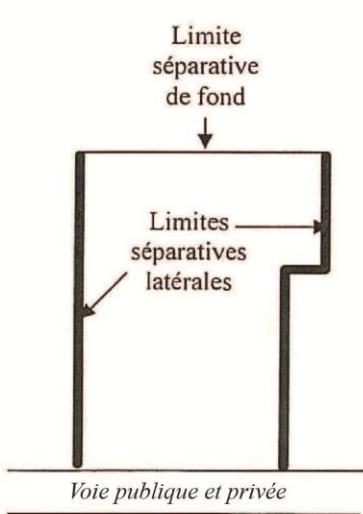


Fig 3

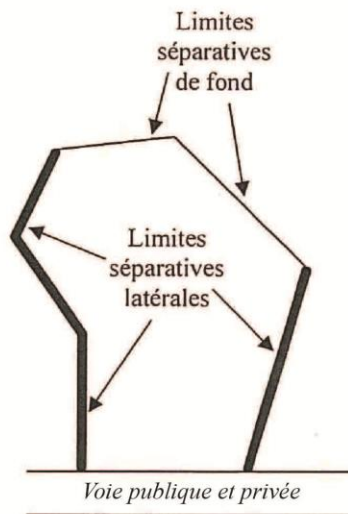


Fig 4

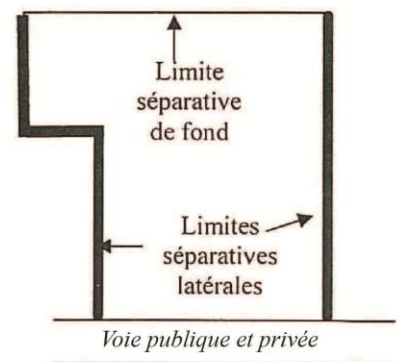


Fig 5

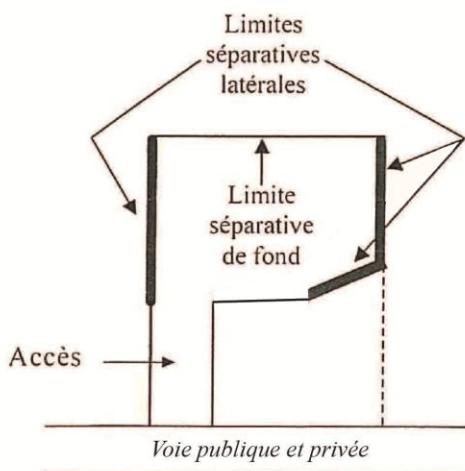


Fig 6

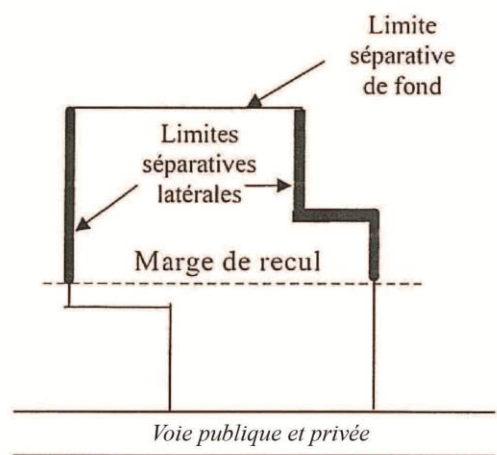


Fig 7

### **LOGEMENT**

Un logement (définition de l'INSEE) est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...);
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

### **LOTISSEMENT**

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

### **MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR**

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (commune, Département, Etat,...) de le lui acheter dans un délai d'un an.

### **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.

### **OPERATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES**

Ensemble de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### **OUVERTURES**

L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder. La notion d'ouverture créant des vues telle que prise en compte dans le règlement comprend les éléments suivants :

- les fenêtres
- les portes fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les lucarnes
- les châssis de toit.

Sont considérés comme ouverture ne créant pas de vues pour l'application du règlement, les éléments suivants :

- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit).
- Les ouvertures en sous-sol
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide) dans la limite de 1,50 m<sup>2</sup>
- Les pavés de verre
- Les ouvertures sur cage d'escalier

### **OUVRAGES EN SAILLIE**

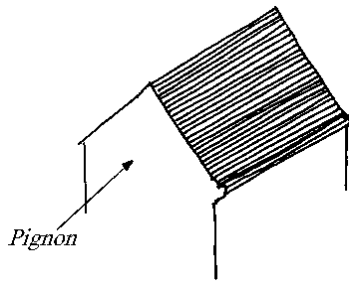
Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc.

### **PARCELLE**

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

### **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 alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.



**PLANCHER**

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

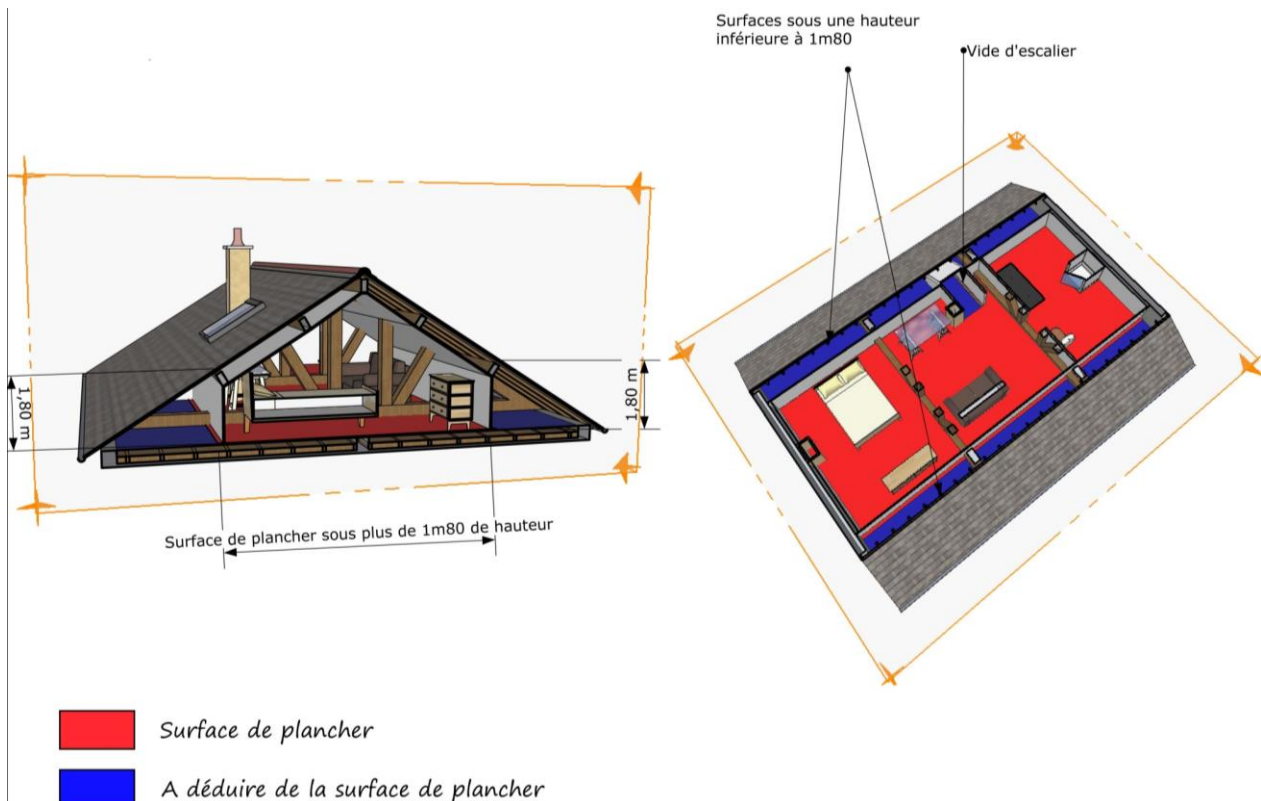
**SECTEUR**

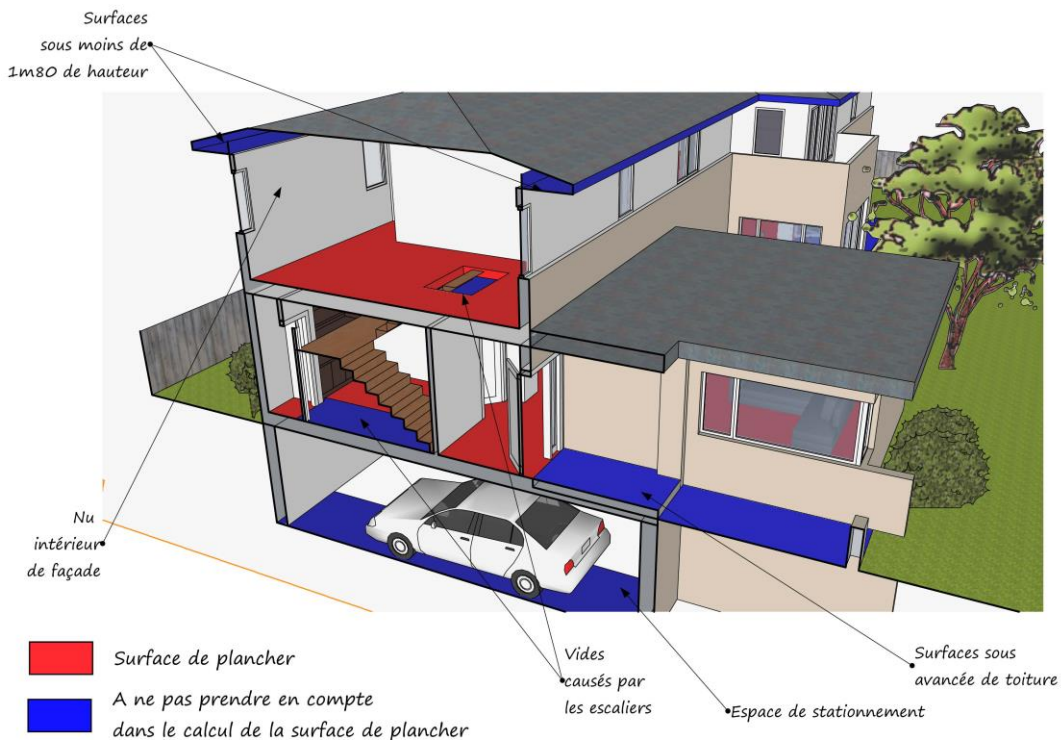
Ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières.

**SURFACE DE PLANCHER**

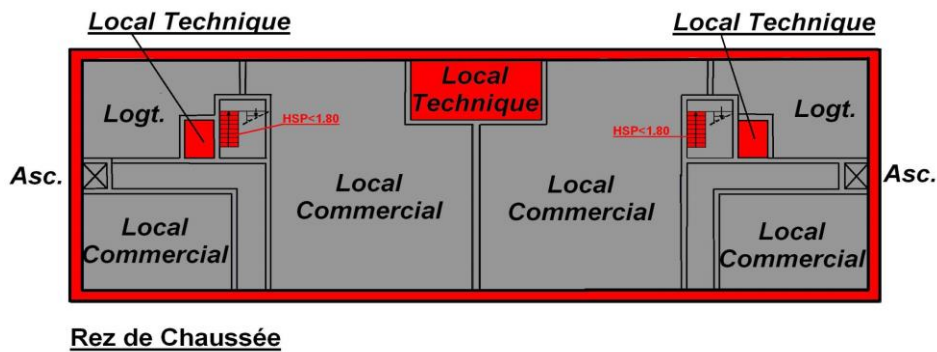
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 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 ;



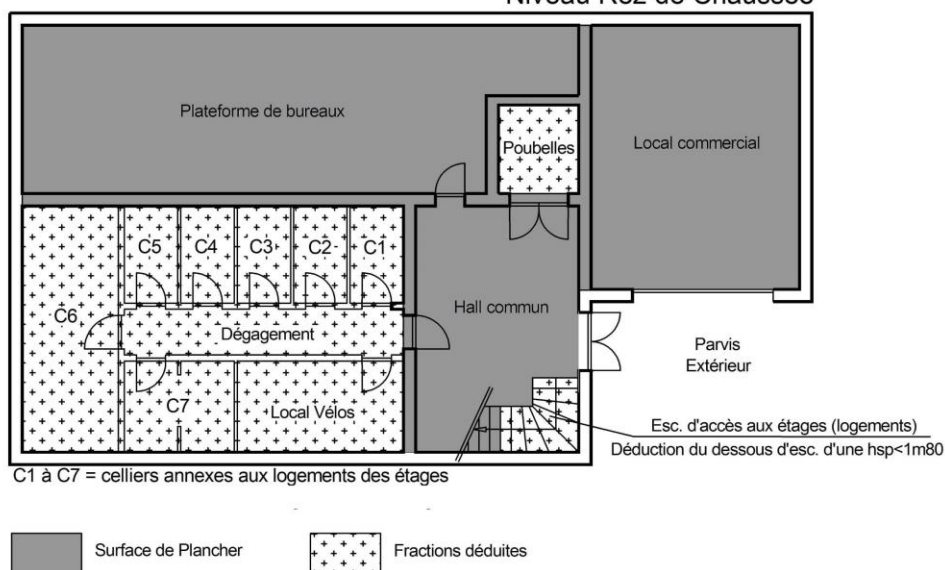


- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de 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 ;

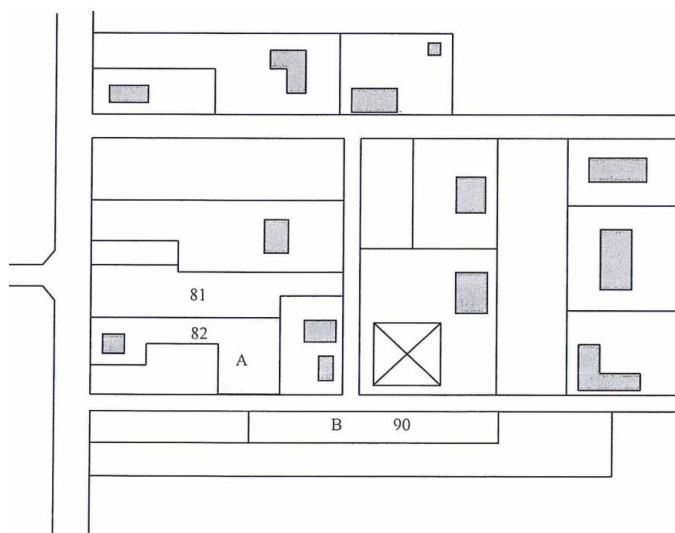
Immeuble mixte activité/habitation collective  
Niveau Rez de Chaussée



- 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.

**TERRAIN D'ASSIETTE**

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur MARTIN.  
Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.  
Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

**TERRAIN NATUREL**

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction, remblai ou déblai.

**TOITURE TERRASSE**

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment.

**UNITE FONCIERE**

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

**VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

La voie ouverte au public 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. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (public ou privé).

**VOIE RÉSERVÉE AUX SEULS HABITANTS ET LEURS VISITEURS**

S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

**VOIE EN IMPASSE**

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

**ZONE**

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles d'urbanisme, chaque zone est représentée par un sigle.

**ZONE NON AEDIFICANDI**

Zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

## **TITRE 2**

### **II. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

- Chapitre 1 – UA
- Chapitre 2 - UB
- Chapitre 3 – UC
- Chapitre 4 – UX
- Chapitre 5 – UM

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions du Titre 1.

## CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### 1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole ;
- Les constructions à destination forestière ;
- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur ;
- Les terrains de sports ou de loisirs motorisés ;
- Les carrières, gravières et sablières ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre ;

#### 1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

**Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières**

- Les constructions à destination **d'artisanat et de commerce de détail, de bureaux, d'hébergement hôtelier et touristique, et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** sous réserve :
  - de respecter les mesures relatives aux protections, risques et nuisances
  - de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
  - d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement
  - de ne pas être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier ou de la zone
  - **dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher** par unité foncière pour l'artisanat et les commerces de détail, la restauration et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - **dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher** par unité foncière pour les activités de bureaux.
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés, ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits, ou à la lutte contre les inondations.

#### **Protections, risques, nuisances**

Des éléments bâtis remarquables à protéger sont identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément protégé en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions figurant au chapitre 2-2 du présent règlement.

Des éléments naturels, ainsi que des voies et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La zone UA est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE, figurant en sur le plan de zonage. Dans le cas où le caractère humide est avéré, la démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée.



La zone UA est concernée par le Plan de Prévention des Risques des Mouvements de Terrain (PPRMT) qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU (voir pièce n°8).

La commune est concernée par des périmètres de protection de captage d'eau potable qui s'imposent en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU (voir pièce n°8).

Enfin, la commune est concernée par des canalisations de matières dangereuses, qui s'imposent en tant que servitudes d'utilité publique au présent règlement du PLU (voir pièce n°8).

### 1-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le long des axes identifiés aux documents graphiques comme voies dans lesquelles doit être préservée la diversité commerciale en vertu de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme :

- le changement de destination de locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée est interdit, sauf pour la création de services publics ou d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- en cas d'opération de démolition/reconstruction le long de la rue Henri Sadier et aux n° 7, 8 et 9 de la place G. Péri, a minima 75 % de la surface de plancher des rez-de-chaussée sera à vocation :
  - o d'artisanat et commerce de détail,
  - o de restauration
  - o d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - o d'administrations publiques ou assimilés.

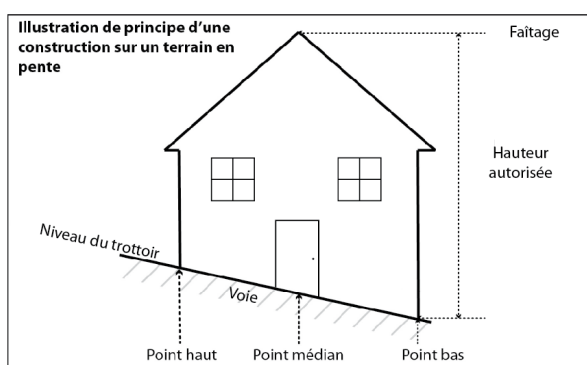
## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

#### Hauteur des constructions



Exemple pour une hauteur mesurée au faîtage

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à la partie de construction considérée (faîtage, acrotère ou égout de toit...) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 12 mètres au faîtage,
- 9 mètres à l'égout du toit.

Elle devra s'harmoniser aux hauteurs des constructions voisines.

## DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES CÔNES DE VUE DÉFINIS AU PLAN DE ZONAGE ET PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE I.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

La hauteur maximale des constructions sera modérée de la manière suivante :

Cône de vue 1: La hauteur au faîtage des constructions ne pourra excéder la cote N.G.F 43,45 m.

Cône de vue 2: La hauteur au faîtage des constructions ne pourra excéder la cote N.G.F 43,20 m.

Cône de vue 3: La hauteur au faîtage des constructions ne pourra excéder la cote N.G.F 39,80 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux,
- les constructions à vocation de services publics,
- l'aménagement (extension, transformation) et le changement de destination des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

### Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées (figure 1).

Les constructions pourront s'édifier en retrait si la continuité du bâti est assurée par des constructions ou un mur de clôture (figure 2) ou les deux.

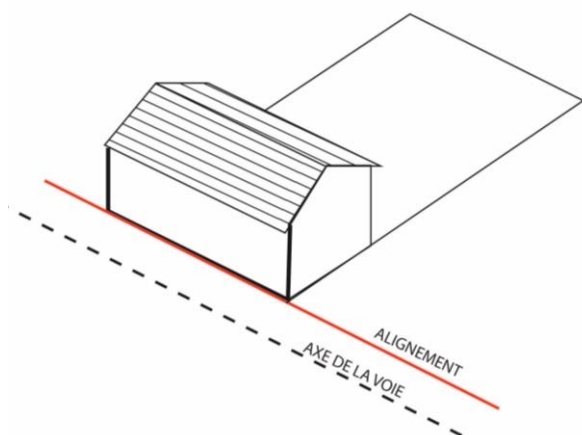


Figure 1

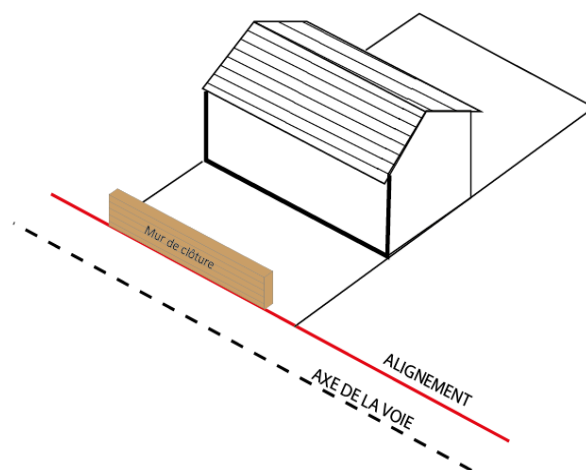


Figure 2

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser le recul initial de la construction par rapport à la voie,
- les annexes de moins de 8 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 2,50 m, qui seront implantées à l'arrière de la construction principale
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux,
- les constructions à vocation de services publics,

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées sur les limites latérales, afin que la continuité du bâti soit assurée.
- Les constructions peuvent s'implanter en fond de terrain, à défaut les marges d'isolement s'imposent.

### Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) totale de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m (figure 1).

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur totale (faitage ou acrotère) de la construction (H/2) avec un minimum de 2,5 m pour les parties de mur ne comportant pas d'ouverture créant des vues (figure 2, voir lexique).

Cas d'ouverture en façade ou pignon faisant face à la limite séparative

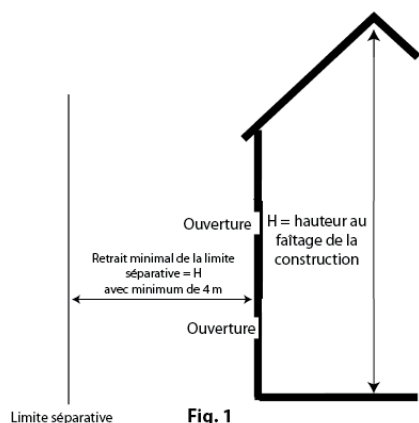


Fig. 1

Cas de façade ou pignon aveugle faisant face à la limite séparative

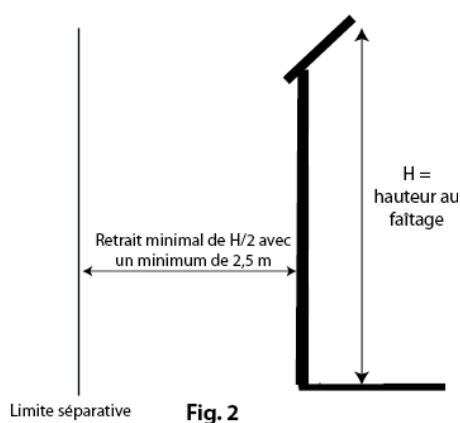


Fig. 2

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux,
- les constructions à vocation de services publics,
- l'aménagement (extension, transformation, surélévation) et le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la marge d'isolement ne soit pas diminuée ;
  - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives ;
  - qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement de l'intérieur des constructions existantes sur les terrains voisins.
- les annexes de moins de 8 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 2,50 m
- aux piscines qui devront être implantées à 2,5 m minimum des limites latérales et des fonds de parcelle

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé, en respectant un minimum de 4 m.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,5 m pour les façades en vis-à-vis ne comportant pas d'ouverture créant des vues.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux,
- les constructions à vocation de services publics,
- l'aménagement (extension, transformation, surélévation) et le changement de destination des constructions existantes à condition qu'ils n'aggravent pas l'écart à la règle observé par les bâtiments existants.
- les annexes de moins de 8 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 2,50 m.

## 2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Qualité urbaine, architecturale et paysagère

En complément des règles du présent article, un cahier de recommandations architecturales figure en annexe du PLU.

#### 1- Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

##### a) Principes généraux

Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

Les éléments bâtis protégés font l'objet de prescriptions qui précisent les modalités particulières de leur préservation et évolution. Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes (désordres majeurs dans une structure par exemple), conserver les différentes parties constituantes des éléments repérés.

Les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement de bâtiments anciens doivent améliorer, et/ou conserver le caractère architectural d'origine, et/ou contribuer à le restituer. Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité et à l'authenticité des constructions existantes est refusé.

##### b) Extension/surélévation

La réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine est autorisée, dès lors que les éléments d'intérêt structurels et décoratifs de la construction initiale soient maintenus et entretenus. Dans le cas d'une réalisation non contemporaine, la composition de l'extension doit reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et/ou les grandes caractéristiques de sa composition. Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition), les pentes de toit et l'importance du débord.

Les surélévations sont interdites.

##### c) Dispositifs en faveur du bioclimatisme

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre général de la toiture et à la composition de la façade. Ils font l'objet d'un calepinage cohérent avec les percements existants et la composition de la façade.

##### d) Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant (sauf vérandas).

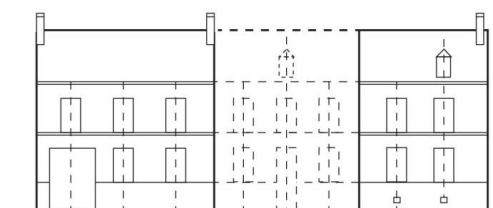
Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie. Les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage sont interdits en toiture.

##### e) Façade – Ouvertures

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe et se superposer à une ouverture existante.



Rythmes horizontaux et verticaux de façades

## f) Façade – Parements extérieurs

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

### 2- Les autres constructions existantes et les constructions nouvelles

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),
- comme les constructions en bois,

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### a) Aspect général

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Les constructions nouvelles devront s'attacher à rattraper les lignes de modénatures des constructions voisines (balcons, fenêtres, égouts de toit,...) et prendre en compte la trame urbaine existante.

Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

#### b) Toiture et couverture

##### Toiture

La pente des toitures sera similaire à celle des constructions environnantes. Les toitures terrasses pourront être autorisées pour couvrir des surfaces bâties ne comprenant qu'un rez-de-chaussée, de manière ponctuelle sur des surfaces réduites, et dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les châssis de toiture sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une dimension maximale de 80 cm x 100 cm et être plus hautes que larges.

Les antennes, quel que soit leur nature, doivent être regroupées et fixées en un unique point en toiture. Les antennes paraboliques seront situées en toiture et éloignées au maximum de l'égout du toit. Elles seront peintes si nécessaire pour favoriser une meilleure intégration.

Les constructions destinées à accueillir un seul logement devront être équipées d'une antenne de télévision située en toiture de sorte que l'antenne soit le moins visible possible depuis la voie publique.

Pour les constructions destinées à accueillir plus d'un logement, toutes les mesures nécessaires devront être prises afin de permettre l'implantation d'une antenne collective de télévision en toiture.

## Couverture

Les matériaux des couvertures devront respecter la teinte et l'aspect de ceux utilisés dans l'environnement immédiat, et/ou ceux localement employés.

### c) Façades et pignons

Les détails architecturaux des façades tels que bandeau, niche, corniche, ferronnerie, élément de décor, modénatures, présentant une qualité esthétique ou participant à un intérêt patrimonial doivent être conservés et, le cas échéant, restaurés en cas de travaux sur une construction existante.

Les menuiseries doivent être plus hautes que larges. Dans les constructions anciennes, les menuiseries seront refaites à l'identique (matériau d'origine, proportions, découpes verticales et horizontales).

Les murs pignons en limite séparative devront recevoir un traitement adapté.

Les façades devront garantir un niveau de qualité permettant de s'intégrer dans le paysage environnant (matériaux, rythme des façades, ...).

Tout débord de la construction issu d'un équipement technique ou d'une ouverture de la façade, devra faire l'objet d'une intégration visuelle à la construction à laquelle il se rattache et devra respecter l'ambiance du quartier et du site dans lequel il s'intègre. L'autorisation de création de saillies est soumise à leur intégration dans le contexte environnant et au respect du code de la voirie routière.

Les coffrets des volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie ou installés en intérieur. Ils doivent être invisibles depuis l'extérieur. Le volet déroulé devra se trouver au plus près de la fenêtre. Les coffres et coulisses seront intégrés dans la maçonnerie. En cas de rénovation et d'impossibilité technique ou architecturale, le coffre pourra se trouver au nu de la façade sans débord par rapport à celle-ci. Il sera alors habillé et masqué dans le ton de la façade ou masqué derrière un lambrequin.

### d) Clôtures

Les prescriptions du présent chapitre pourront ne pas être respectées si elles vont à l'encontre des règles édictées par le PPRI, qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au PLU.

Les prescriptions de hauteurs du présent chapitre pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes).

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux clôtures existantes qui pourront conserver leur aspect et hauteur initiaux en cas de réfection, sauf si elles s'intègrent mal à l'environnement bâti et naturel.

Les murs et murets doivent être soit enduits, en totalité ou en jointoiements de pierre. Les deux côtés du mur doivent être traités.

Les clôtures existantes qui présentent un intérêt architectural (murs en pierre, grilles en fer forgé...) devront être maintenues et prolongées le cas échéant avec les mêmes caractéristiques. En cas de restauration, la hauteur initiale sera conservée.

#### ➤ Les clôtures en bordure de la voie de desserte

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m à partir du niveau de la voie.

En bordure de la voie de desserte, la clôture doit être constituée d'un mur bahut d'une hauteur de 80 cm maximum, surmontée d'une structure ajourée. La clôture pourra être doublée d'une haie vive ou comporter un festonnage de la même couleur que la sur-hauteur.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine dans ce cas leur hauteur, et la hauteur de 2 m peut être dépassée.

➤ Les clôtures en limite séparative

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,60 m à partir du terrain naturel.

En limites séparatives, la clôture doit être constituée :

- Soit d'une grille (avec ou sans mur bahut), d'un mur plein, d'un grillage ou d'une palissade,
- Soit d'une clôture de même nature que celle située en bordure de voie.

Elles doivent être de préférence doublées d'une haie vive d'essences locales.

**e) Annexes aux constructions à destination d'habitation**

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 8 m<sup>2</sup>, toutefois, les constructions légères réalisées avec des matériaux de fortune sont interdites.

Les annexes de plus de 8 m<sup>2</sup> doivent être en bois ou harmonie d'aspect avec la construction principale (hors pente de toiture).

**f) Devantures commerciales situées dans le périmètre de protection des monuments historiques**

Dans le cadre de travaux de rénovation ou de modification d'une devanture commerciale, les prescriptions et les recommandations édictées au sein de la Charte de recommandations sur les devantures commerciales et les enseignes, annexée au PLU, devront être strictement respectées.

**g) Qualité environnementale**

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie .
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières, conduits de fumées, extracteurs, boîtes à lettres,..., ne doivent pas être en saillie sur la façade, mais dissimulés. Les cuves de stockages, machineries d'ascenseurs et stockages divers (matériaux,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation,...).

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les boîtes aux lettres et interphones sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments situés à l'alignement.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.
- Ils seront de préférence installés du côté opposé à celui de la rue.

Si les éoliennes domestiques sont implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

#### Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti. Une aire de présentation des bacs située sur l'unité foncière de la construction et permettant le ramassage depuis le domaine public doit être prévue.

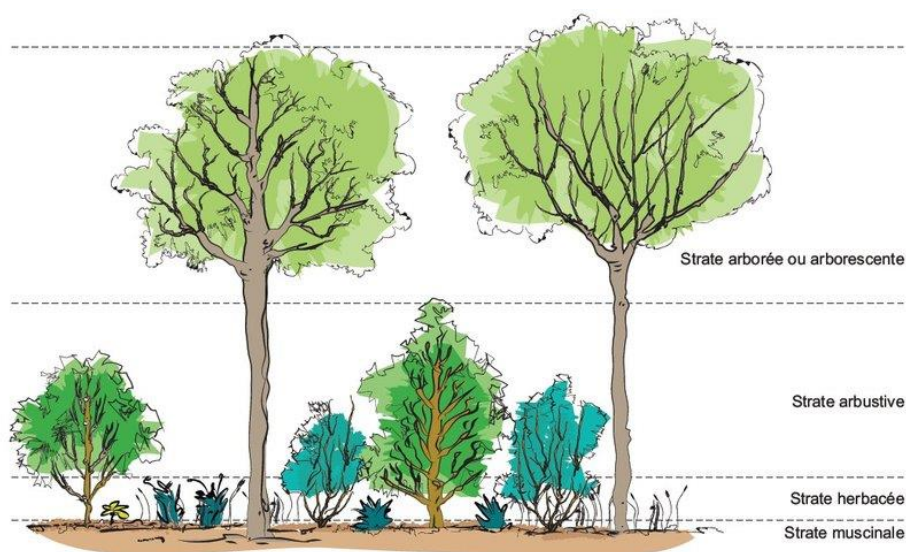
Ces locaux, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.

## 2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Surfaces éco-aménageables

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage et de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec l'environnement.

Les essences locales seront exigées (voir liste dans les dispositions générales du présent règlement).



La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



**A minima, 15% de la superficie de l'unité foncière doit être végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. Ces espaces peuvent être en pleine terre au sol, ou sur toiture, peuvent ainsi être comptabilisées les toitures terrasses végétalisées.**

En cas de zone de risques liés à un quelconque mouvement de terrain, les plantations d'arbres de hautes tiges seront interdites.

#### Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement devront être végétalisées.

## 2-4 – STATIONNEMENT

### 1 - Principes

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changements de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est également applicable en cas d'extension. Toutefois pour l'habitat, elle est applicable seulement si les aménagements ou extensions des constructions existantes aboutissent à la création de logements supplémentaires.

Les extensions ou créations de surface de plancher ne doivent pas avoir pour conséquence de supprimer de places existantes.

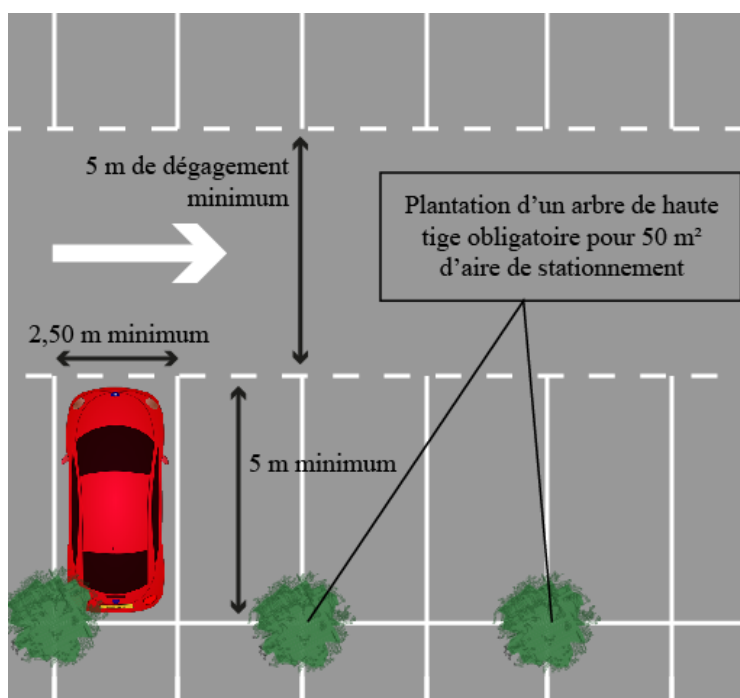
Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

### 2 – Stationnement des véhicules motorisés

#### a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres.



L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux et activités de service, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

## b) Normes de stationnement

### Constructions à destination d'habitation

Il est exigé a minima :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher de moins de 20 m<sup>2</sup>
- 2 places de stationnement par logement de 20 m<sup>2</sup> ou plus.
- 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement (foyers, résidences personnes âgées,...)

**Stationnement des visiteurs** : Pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.

En vertu de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, nonobstant ce qui précède, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % minimum des places de stationnement sont équipées.

### Constructions à destination de bureaux

Il est créé 1 place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

#### **Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par le commerce en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

#### **Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique**

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, il est créé au moins une place par chambre.

#### **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics**

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

### **3 - Stationnement des véhicules non motorisés**

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

#### **Stationnement des vélos**

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

**Construction à destination d'habitation collective** : a minima 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

**Construction à destination de bureaux** : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

**Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service** : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

**Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics** : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis

simultanément dans le bâtiment.

#### **Locaux poussettes**

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Il ne sera autorisé qu'un seul accès sur une voie publique pour l'habitat, à l'exception des constructions d'habitat collectif comprenant plus de 10 logements.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur minimale des accès est fixée à 4 m.

#### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles auront une largeur minimale de 5 m et comprendront au moins un cheminement piétonnier.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement (extension, transformation), le changement de destination des constructions existantes et les bâtiments annexes aux constructions ne respectant pas les règles de la zone.

### **3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement (voir annexes sanitaires du PLU, pièce n°7).**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **Assainissement des eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

#### **Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par collecte dans des dispositifs de récupération
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante

En cas d'impossibilité technique avérée de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales s'il existe et dans les conditions prévues par le gestionnaire.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin d'améliorer la qualité des eaux pluviales et de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées, sauf en cas de réseau unitaire.

#### **Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

#### **Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette des dites opérations.

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire et doit être réalisé en souterrain sur le terrain d'assiette des dites opérations.

#### **Tranchée commune aux divers réseaux**

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

## CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### 1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination forestière
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination d'entrepôt, sauf celles autorisées à l'article 1-2
- Les constructions à destination de commerces de gros
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
- Les terrains de sports ou de loisirs motorisés
- Les carrières, gravières et sablières
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

#### 1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

**Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières**

- Les constructions à destination **d'artisanat et de commerce de détail, de bureaux, d'hébergement hôtelier et touristique, et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** sous réserve :
  - de respecter les mesures relatives aux protections, risques et nuisances
  - de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
  - d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement
  - de ne pas être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier ou de la zone
- Les entrepôts destinés aux équipements d'intérêt général,
- Les entrepôts liés aux activités commerciales et artisanales autorisés dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés, ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits, ou à la lutte contre les inondations.

#### **Protections, risques, nuisances**

Des éléments bâtis remarquables à protéger sont identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément protégé en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions figurant au chapitre 2-2 du présent règlement.

Des éléments naturels, ainsi que des voies et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La zone UB est très partiellement concernée par le Plan de Prévention des Risques des Mouvements de Terrain (PPRMT) qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU (voir pièce n°8).

**La zone UB comprend un secteur soumis au respect d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Au sein du périmètre identifié aux documents graphiques, il convient de respecter les dispositions contenues dans la pièce n°4 du PLU.**

La commune est concernée par des périmètres de protection de captage d'eau potable qui s'imposent en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU (voir pièce n°8).

Enfin, la commune est concernée par des canalisations de matières dangereuses, qui s'imposent en tant que servitudes d'utilité publique au présent règlement du PLU (voir pièce n°8).

## **SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE**

### **2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux,
- les constructions à vocation de services publics,
- les modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient ou en cas de reconstruction dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment détruit.

#### **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à la partie de construction considérée (faîtage, acrotère, égout de toit...) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 15 mètres au faîtage,
- 12 mètres à l'acrotère dans le cas des toitures-terrasses.

Un dépassement de hauteur, dans la limite d'1 m est autorisé, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines existantes sur le même terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux,
- les constructions à vocation de services publics,
- l'aménagement (extension, transformation) et le changement de destination des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait de 4 m minimum par rapport aux voies publiques.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux,

- les constructions à vocation de services publics,
- l'aménagement (extension, transformation, surélévation) et le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve de ne pas réduire le recul par rapport à la voie.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

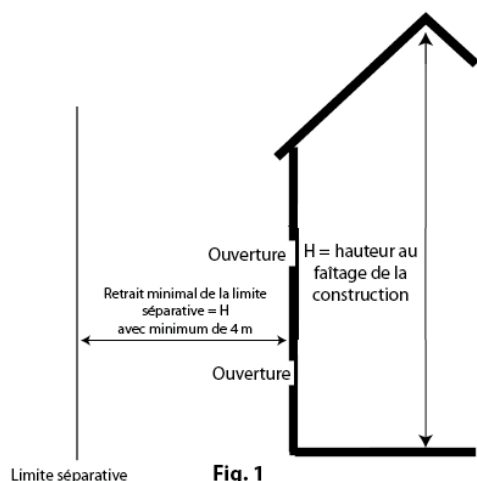
Le long des limites séparatives, les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit présenter les marges d'isolement décrites ci-dessous.

#### Règle générale applicable aux marges d'isolement

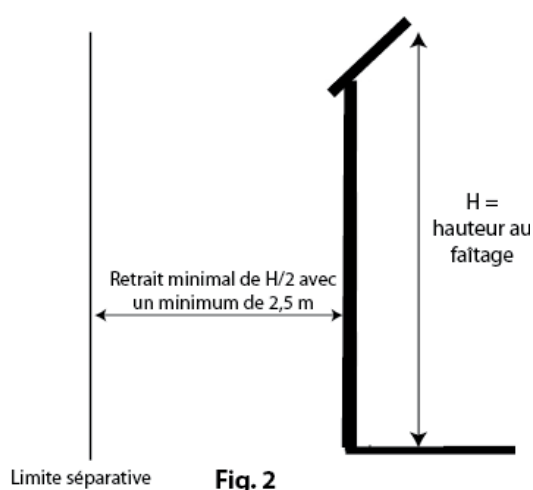
La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) totale de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m (figure 1).

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur totale de la construction (H/2) avec un minimum de 2,5 m pour les parties de mur ne comportant pas d'ouverture créant des vues (figure 2, voir lexique).

Cas d'ouverture en façade ou pignon faisant face à la limite séparative



Cas de façade ou pignon aveugle faisant face à la limite séparative



L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux,
- les constructions à vocation de services publics,
- l'aménagement (extension, transformation, surélévation) et le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
  - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- les annexes de moins de 8 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 2,50 m
- les piscines, qui devront être à 2,5 m minimum des limites latérales et des fonds de parcelle.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé, en respectant un minimum de 4 m.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,5 m pour les façades en vis-à-vis ne comportant pas d'ouverture créant des vues.



L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux,
- les constructions à vocation de services publics,
- l'aménagement (extension, transformation, surélévation) et le changement de destination des constructions existantes à condition qu'ils n'aggravent pas l'écart à la règle observé par les bâtiments existants.
- les annexes de moins de 8 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 2,50 m.

## 2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Qualité urbaine, architecturale et paysagère

#### 1- Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

##### a) Principes généraux

Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

Les éléments bâtis protégés font l'objet de prescriptions qui précisent les modalités particulières de leur préservation et évolution. Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes (désordres majeurs dans une structure par exemple), conserver les différentes parties constituantes des éléments repérés.

Les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement de bâtiments anciens doivent améliorer, et/ou conserver le caractère architectural d'origine, et/ou contribuer à le restituer. Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité et à l'authenticité des constructions existantes est refusé.

##### b) Extension/surélévation

La réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine est autorisée, dès lors que les éléments d'intérêt structurels et décoratifs de la construction initiale soient maintenus et entretenus. Dans le cas d'une réalisation non contemporaine, la composition de l'extension doit reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et/ou les grandes caractéristiques de sa composition. Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition), les pentes de toit et l'importance du débord.

Les surélévations sont interdites.

##### c) Dispositifs en faveur du bioclimatisme

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre général de la toiture et à la composition de la façade. Ils font l'objet d'un calepinage cohérent avec les percements existants et la composition de la façade.

##### d) Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant (sauf vérandas).

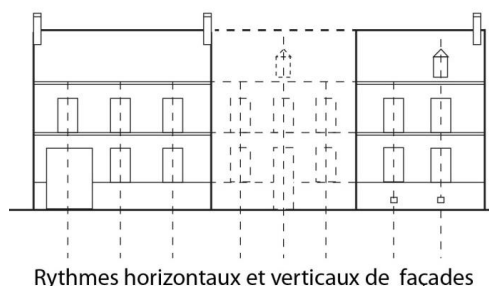
Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie. Les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage sont interdits en toiture.

### e) Façade – Ouvertures

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe et se superposer à une ouverture existante.



### f) Façade – Parements extérieurs

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

#### 1. Les autres constructions existantes et les constructions nouvelles

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),
- comme les constructions en bois,

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### a) Aspect général

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Les constructions nouvelles devront s'attacher à rattraper les lignes de modénatures des constructions voisines (balcons, fenêtres, égouts de toit,...) et prendre en compte la trame urbaine existante.

Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

#### b) Toiture et couverture

##### Toiture

La pente des toitures sera similaire à celle des constructions environnantes. Les toitures terrasses sont autorisées mais ne devront pas être aménagées en terrasses accessibles.

Les châssis de toiture sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une dimension maximale de 80 cm x 100 cm et être plus hautes que larges.

Les antennes, quel que soit leur nature, doivent être regroupées et fixées en un unique point en toiture. Les antennes paraboliques seront situées en toiture et éloignées au maximum de l'éégout du toit. Elles seront peintes si nécessaire pour favoriser une meilleure intégration.

Les constructions destinées à accueillir un seul logement devront être équipées d'une antenne de télévision située en toiture de sorte que l'antenne soit le moins visible possible depuis la voie publique.

Pour les constructions destinées à accueillir plus d'un logement, toutes les mesures nécessaires devront être prises afin de permettre l'implantation d'une antenne collective de télévision en toiture.

## Couverture

Les matériaux des couvertures devront respecter la teinte et l'aspect de ceux localement employés.

### c) Façades et pignons

Les détails architecturaux des façades tels que bandeau, niche, corniche, ferronnerie, élément de décor, modénatures, présentant une qualité esthétique ou participant à un intérêt patrimonial doivent être conservés et, le cas échéant, restaurés en cas de travaux sur une construction existante.

Les menuiseries doivent être plus hautes que larges. Dans les constructions anciennes, les menuiseries seront refaites à l'identique (matériau d'origine, proportions, découpes verticales et horizontales).

Les murs pignons en limite séparative devront recevoir un traitement adapté.

Les façades devront garantir un niveau de qualité permettant de s'intégrer dans le paysage environnant (matériaux, rythme des façades, ...).

Tout débord de la construction issu d'un équipement technique ou d'une ouverture de la façade, devra faire l'objet d'une intégration visuelle à la construction à laquelle il se rattache et devra respecter l'ambiance du quartier et du site dans lequel il s'intègre. L'autorisation de création de saillies est soumise à leur intégration dans le contexte environnant et au respect du code de la voirie routière.

Les coffrets des volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie ou installés en intérieur. Ils doivent être invisibles depuis l'extérieur. Le volet déroulé devra se trouver au plus près de la fenêtre. Les coffres et coulisses seront intégrés dans la maçonnerie. En cas de rénovation et d'impossibilité technique ou architecturale, le coffre pourra se trouver au nu de la façade sans débord par rapport à celle-ci. Il sera alors habillé et masqué dans le ton de la façade ou masqué derrière un lambrequin.

### d) Clôtures

Les prescriptions de hauteurs du présent chapitre pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes).

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux clôtures existantes qui pourront conserver leur aspect et hauteur initiaux en cas de réfection, sauf si elles s'intègrent mal à l'environnement bâti et naturel.

Les murs et murets doivent être soit enduits, en totalité ou en jointoiements de pierre. Les deux côtés du mur doivent être traités.

Les clôtures existantes qui présentent un intérêt architectural (murs en pierre, grilles en fer forgé...) devront être maintenues et prolongées le cas échéant avec les mêmes caractéristiques. En cas de restauration, la hauteur initiale sera conservée.

#### ➤ Les clôtures en bordure de la voie de desserte

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m à partir du niveau de la voie.

En bordure de la voie de desserte, la clôture doit être constituée d'un mur bahut d'une hauteur de 80 cm maximum, surmontée d'une grille ou d'un grillage ou d'éléments en bois. La clôture pourra être doublée d'une haie vive ou comporter un festonnage de la même couleur que la sur-hauteur.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine dans ce cas leur hauteur, et la hauteur de 2 m peut être dépassée.

➤ Les clôtures en limite séparative

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,60 m à partir du terrain naturel.

En limites séparatives, la clôture doit être constituée :

- Soit d'une grille (avec ou sans mur bahut), d'un mur plein, d'un grillage ou d'une palissade,
- Soit d'une clôture de même nature que celle située en bordure de voie.

Elles doivent être de préférence doublées d'une haie vive d'essences locales.

**e) Annexes aux constructions à destination d'habitation**

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 8 m<sup>2</sup>, toutefois, les constructions légères réalisées avec des matériaux de fortune sont interdites.

Les annexes de plus de 8 m<sup>2</sup> doivent être en bois ou harmonie d'aspect avec la construction principale (hors pente de toiture).

**f) Devantures commerciales situées dans le périmètre de protection des monuments historiques**

Dans le cadre de travaux de rénovation ou de modification d'une devanture commerciale, les prescriptions et les recommandations édictées au sein de la Charte de recommandations sur les devantures commerciales et les enseignes, annexée au PLU, devront être strictement respectées.

**g) Qualité environnementale**

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières, conduits de fumées, extracteurs, boîtes à lettres,..., ne doivent pas être en saillie sur la façade, mais dissimulés. Les cuves de stockages, machineries d'ascenseurs et stockages divers (matériaux,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation,...).

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les boîtes aux lettres et interphones sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments situés à l'alignement.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.
- Ils seront de préférence installés du côté opposé à celui de la rue.

Si les éoliennes domestiques sont implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

#### Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti. Une aire de présentation des bacs située sur l'unité foncière de la construction et permettant le ramassage depuis le domaine public doit être prévue.

Ces locaux, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.

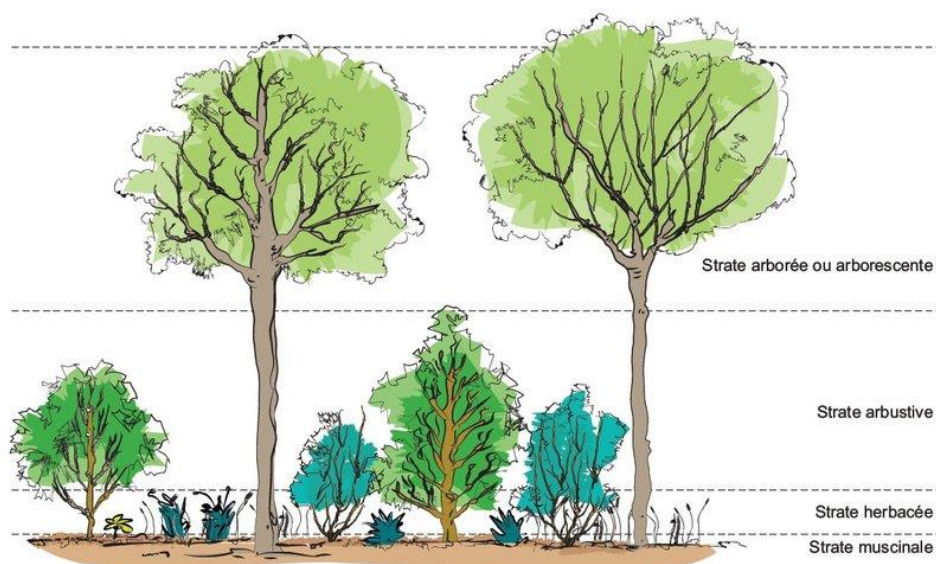
## 2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Surfaces éco-aménageables

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage et de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec l'environnement.

Les essences locales seront exigées (voir liste dans les dispositions générales du présent règlement).

En outre, dans le secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des OAP.



La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

**A minima, 25% de la superficie de l'unité foncière doit être végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. Ces espaces peuvent être en pleine terre au sol, ou sur toiture, peuvent ainsi être comptabilisés les toitures terrasses végétalisées.**

En cas de zone de risques liés à un quelconque mouvement de terrain, les plantations d'arbres de hautes tiges seront interdites.

#### Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places et un traitement paysager de leurs franges sera prévu.

## 2-4 – STATIONNEMENT

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changements de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est également applicable en cas d'extension. Toutefois pour l'habitat, elle est applicable seulement si les aménagements ou extensions des constructions existantes aboutissent à la création de logements supplémentaires.

Les extensions ou créations de surface de plancher ne doivent pas avoir pour conséquence de supprimer de places existantes.

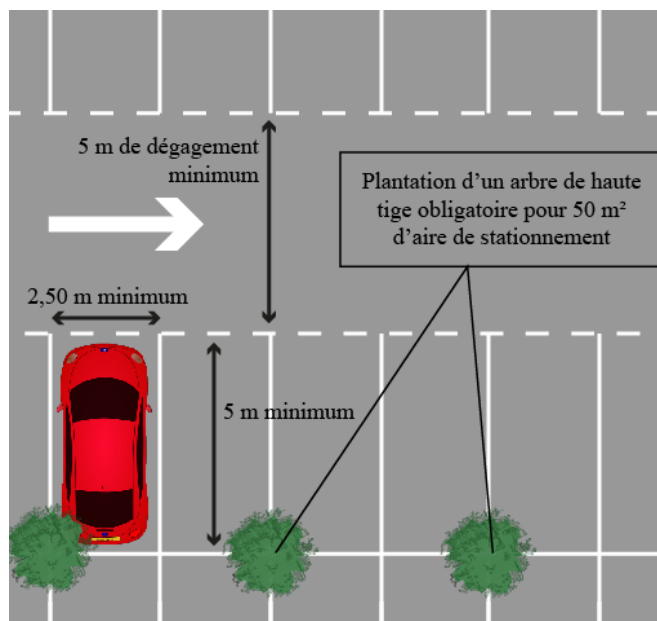
Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

## 2 – Stationnement des véhicules motorisés

### b) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres.



L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux et activités de service, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

### b) Normes de stationnement

#### Constructions à destination d'habitation

Il est exigé a minima :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher de moins de 20 m<sup>2</sup>
- 2 places de stationnement par logement de 20 m<sup>2</sup> ou plus.
- 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement (foyers, résidences personnes âgées,...)

**Stationnement des visiteurs** : Pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.

En vertu de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, nonobstant ce qui précède, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % minimum des places de stationnement sont équipées.

#### **Constructions à destination de bureaux**

Il est créé 1 place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

#### **Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par le commerce en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

#### **Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique**

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, il est créé :

- 1 place par chambre,
- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics**

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

### **3 - Stationnement des véhicules non motorisés**

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

#### **Stationnement des vélos**

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

**Construction à destination d'habitation collective** : a minima 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.



**Construction à destination de bureaux** : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

**Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service** : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

**Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics** : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

#### **Locaux poussettes**

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée et notamment le Département, s'agissant des RD.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Il ne sera autorisé qu'un seul accès sur une voie publique pour l'habitat, à l'exception des constructions d'habitat collectif comprenant plus de 10 logements.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques.

La largeur minimale des accès est fixée à 4 m.

#### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles auront une largeur minimale de 5 m et comprendront au moins un cheminement piétonnier.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement (extension, transformation), le changement de destination des constructions existantes et les bâtiments annexes aux constructions ne respectant pas les règles de la zone.

### 3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

**Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement (voir annexes sanitaires du PLU, pièce n°7).**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **Assainissement des eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

#### **Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par collecte dans des dispositifs de récupération
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante

En cas d'impossibilité technique avérée de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales s'il existe et dans les conditions prévues par le gestionnaire.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin d'améliorer la qualité des eaux pluviales et de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées sauf en cas de réseau unitaire.

#### **Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

#### **Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire et doit être réalisé en souterrain sur le terrain d'assiette des dites opérations.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette des dites opérations.

#### **Tranchée commune aux divers réseaux**

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

## CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### 1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination forestière
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination d'entrepôt, sauf celles autorisées à l'article 1-2
- Les constructions à destination de commerces de gros
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
- Les carrières, gravières et sablières
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre

#### 1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UC (hors secteur UCc) :

- Les constructions à destination **d'artisanat et de commerce de détail, de bureaux, d'hébergement hôtelier et touristique, et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** sous réserve :
  - de respecter les mesures relatives aux protections, risques et nuisances
  - de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
  - d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement
  - de ne pas être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier ou de la zone
- Les entrepôts destinés aux équipements d'intérêt général,
- Les entrepôts liés aux activités commerciales et artisanales autorisées dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés, ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits, ou à la lutte contre les inondations.

En outre, dans la zone UC (hors secteurs UCa et UCb), pour toute opération créant deux logements et plus, la densité ne dépassera pas 30 logements/ha.

Dans le secteur UCc, seuls sont autorisés les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif et les logements aidés.

##### Protections, risques et nuisances

Des éléments bâtis remarquables à protéger sont identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément protégé en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions figurant au chapitre 2-2 du présent règlement.

Des éléments naturels, ainsi que des voies et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La zone UC est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE, figurant en sur le plan de zonage. Dans le cas où le caractère humide est avéré, la démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée.

La zone UC est partiellement concernée par le Plan de Prévention des Risques des Mouvements de Terrain (PPRMT) qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU (voir pièce n°8).

La commune est concernée par des périmètres de protection de captage d'eau potable qui s'imposent en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU (voir pièce n°8).

Enfin, la commune est concernée par des canalisations de matières dangereuses, qui s'imposent en tant que servitudes d'utilité publique au présent règlement du PLU (voir pièce n°8).

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

### 2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

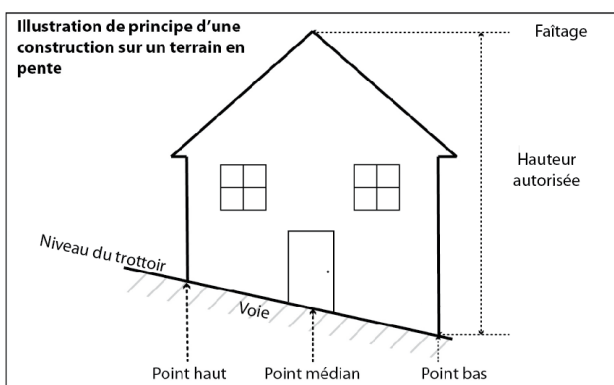
#### Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux,
- les constructions à vocation de services publics,
- les modifications, transformations ou extension de bâtiments existants, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient ou en cas de reconstruction dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment détruit.

#### Hauteur des constructions



Exemple pour une hauteur mesurée au faitage

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à la partie de construction considérée (faitage, acrotère, égout de toit...) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

**Dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception des secteurs UCa et UCb,** la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9 mètres au faitage,
- 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses.

**Dans les secteurs UCa et UCb uniquement,** la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 12 mètres au faitage,
- 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux,
- les constructions à vocation de services publics,
- l'aménagement (extension, transformation) et le changement de destination des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

### Implantation des constructions par rapport aux voies

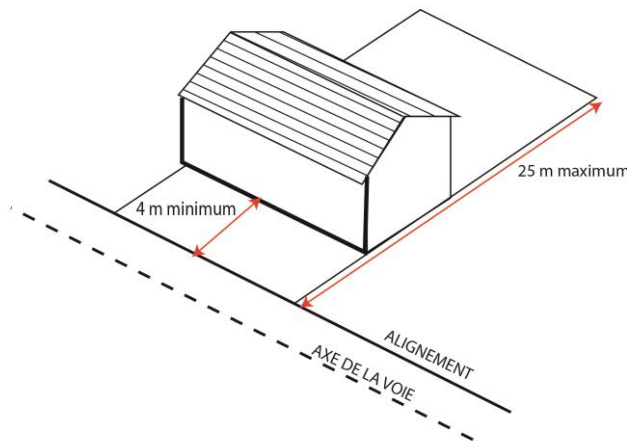
#### Pour tous les terrains

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait de 4 m minimum par rapport aux voies publiques.

En outre, dans l'ensemble des secteurs de la zone UC (hors secteur UCa), les constructions doivent être implantées dans leur intégralité dans une bande comprise entre 4 m et 25 m des limites d'une voie publique ouverte à la circulation automobile.

#### Dans le cas des terrains situés à l'angle de deux voies :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait de 4 m minimum par rapport à la voie publique où se situe l'accès automobile, et un retrait de 2 m minimum par rapport aux autres voies publiques. Cette règle ne s'applique pas au secteur UCb.



L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux,
- les constructions à vocation de services publics,
- les extensions de moins de 50 % par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, ainsi que les surélévations et transformations des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que le retrait existant par rapport à la voie ne soit pas diminué et qu'aucun logement ne soit créé.
- les installations sportives (piscines, tennis,...).
- les annexes de moins de 8 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 2,50 m, sans création de logement.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales ou en respectant les marges d'isolement. En fond de terrain, les marges d'isolement s'imposent.

### Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur totale (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 m, ou 4 m en fond de terrain.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur totale (H/2) de la construction avec un minimum de 2,5 m pour les parties de mur ne comportant pas d'ouverture créant des vues (figure 2, voir lexique).

Cas d'ouverture en façade ou pignon faisant face à la limite séparative

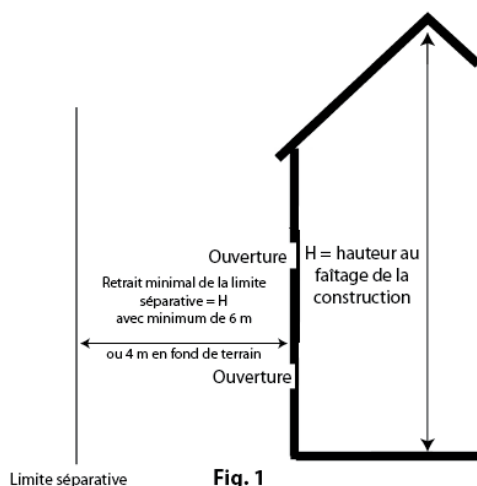


Fig. 1

Cas de façade ou pignon aveugle faisant face à la limite séparative

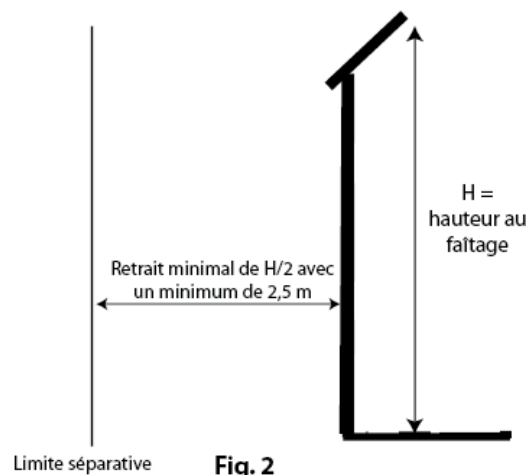


Fig. 2

### Cas particuliers

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si une construction existe en limite séparative sur la parcelle voisine. Dans ce cas, le bâtiment à édifier peut s'y adosser, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur, percements, matériaux et coloris des façades).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux,
- les constructions à vocation de services publics,
- l'aménagement (extension, transformation, surélévation) et le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
  - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- les annexes de moins de 8 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 2,50 m
- les piscines, qui devront être à 2,5 m minimum des limites latérales et des fonds de parcelle.

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Dans l'ensemble de la zone UC, hors secteur UCa,** la distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété ne peut être inférieure à la hauteur totale de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 m.

**En secteur UCa,** la distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété ne peut être inférieure à la hauteur totale de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 m.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,5 m pour les façades en vis-à-vis ne comportant pas d'ouverture créant des vues (voir lexique).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux,
- les constructions à vocation de services publics,
- l'aménagement (extension, transformation, surélévation) et le changement de destination des constructions existantes à condition qu'ils n'aggravent pas l'écart à la règle observé par les bâtiments existants.
- les annexes de moins de 8 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 2,50 m.

## 2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Qualité urbaine, architecturale et paysagère

#### 1- Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

##### a) Principes généraux

Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

Les éléments bâtis protégés font l'objet de prescriptions qui précisent les modalités particulières de leur préservation et évolution. Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes (désordres majeurs dans une structure par exemple), conserver les différentes parties constituantes des éléments repérés.

Les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement de bâtiments anciens doivent améliorer, et/ou conserver le caractère architectural d'origine, et/ou contribuer à le restituer. Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité et à l'authenticité des constructions existantes est refusé.

##### b) Extension/surélévation

La réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine est autorisée, dès lors que les éléments d'intérêt structurels et décoratifs de la construction initiale soient maintenus et entretenus. Dans le cas d'une réalisation non contemporaine, la composition de l'extension doit reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et/ou les grandes caractéristiques de sa composition. Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition), les pentes de toit et l'importance du débord.

Les surélévations sont interdites.

##### c) Dispositifs en faveur du bioclimatisme

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre général de la toiture et à la composition de la façade. Ils font l'objet d'un calepinage cohérent avec les percements existants et la composition de la façade.

##### d) Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant (sauf vérandas).

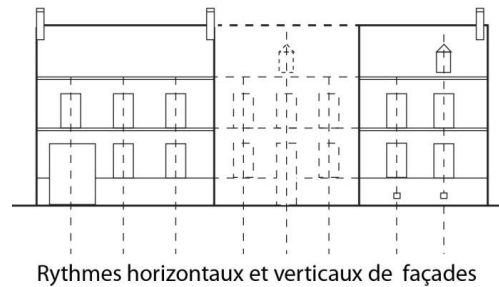
Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie. Les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage sont interdits en toiture.

### e) Façade – Ouvertures

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe et se superposer à une ouverture existante.



### f) Façade – Parements extérieurs

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

## 2. Les autres constructions existantes et les constructions nouvelles

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),
- comme les constructions en bois,

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

### a) Aspect général

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Les constructions nouvelles devront s'attacher à rattraper les lignes de modénatures des constructions voisines (balcons, fenêtres, égouts de toit...) et prendre en compte la trame urbaine existante.

Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

### b) Toiture et couverture

#### Toiture

La pente des toitures sera similaire à celle des constructions environnantes. Les toitures terrasses pourront être autorisées pour couvrir des surfaces bâties ne comprenant qu'un rez-de-chaussée, de manière ponctuelle sur des surfaces réduites, dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.



Les châssis de toiture sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une dimension maximale de 80 cm x 100 cm et être plus hautes que larges.

Les antennes, quel que soit leur nature, doivent être regroupées et fixées en un unique point en toiture. Les antennes paraboliques seront situées en toiture et éloignées au maximum de l'éégout du toit. Elles seront peintes si nécessaire pour favoriser une meilleure intégration.

Les constructions destinées à accueillir un seul logement devront être équipées d'une antenne de télévision située en toiture de sorte que l'antenne soit le moins visible possible depuis la voie publique.

Pour les constructions destinées à accueillir plus d'un logement, toutes les mesures nécessaires devront être prises afin de permettre l'implantation d'une antenne collective de télévision en toiture.

## **Couverture**

Les matériaux des couvertures devront respecter la teinte et l'aspect de ceux localement employés.

### **c) Façades et pignons**

Les détails architecturaux des façades tels que bandeau, niche, corniche, ferronnerie, élément de décor, modénatures, présentant une qualité esthétique ou participant à un intérêt patrimonial doivent être conservés et, le cas échéant, restaurés en cas de travaux sur une construction existante.

Les menuiseries doivent être plus hautes que larges. Dans les constructions anciennes, les menuiseries seront refaites à l'identique (matériau d'origine, proportions, découpes verticales et horizontales).

Les murs pignons en limite séparative devront recevoir un traitement adapté.

Les façades devront garantir un niveau de qualité permettant de s'intégrer dans le paysage environnant (matériaux, rythme des façades, ...).

Tout débord de la construction issu d'un équipement technique ou d'une ouverture de la façade, devra faire l'objet d'une intégration visuelle à la construction à laquelle il se rattache et devra respecter l'ambiance du quartier et du site dans lequel il s'intègre. L'autorisation de création de saillies est soumise à leur intégration dans le contexte environnant et au respect du code de la voirie routière.

Les coffrets des volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie ou installés en intérieur. Ils doivent être invisibles depuis l'extérieur. Le volet déroulé devra se trouver au plus près de la fenêtre. Les coffres et coulisses seront intégrés dans la maçonnerie. En cas de rénovation et d'impossibilité technique ou architecturale, le coffre pourra se trouver au nu de la façade sans débord par rapport à celle-ci. Il sera alors habillé et masqué dans le ton de la façade ou masqué derrière un lambrequin.

### **d) Clôtures**

Les prescriptions du présent chapitre pourront ne pas être respectées si elles vont à l'encontre des règles édictées par le PPRI, qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au PLU.

Les prescriptions de hauteurs du présent chapitre pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes).

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux clôtures existantes qui pourront conserver leur aspect et hauteur initiaux en cas de réfection, sauf si elles s'intègrent mal à l'environnement bâti et naturel.

Les murs et murets doivent être soit enduits, en totalité ou en jointoiements de pierre. Les deux côtés du mur doivent être traités.

Les clôtures existantes qui présentent un intérêt architectural (murs en pierre, grilles en fer forgé...) devront être maintenues et prolongées le cas échéant avec les mêmes caractéristiques. En cas de restauration, la hauteur initiale sera conservée.

➤ Les clôtures en bordure de la voie de desserte

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m à partir du niveau de la voie.

En bordure de la voie de desserte, la clôture doit être constituée d'un mur bahut d'une hauteur de 80 cm maximum, surmontée d'une grille ou d'un grillage ou d'éléments en bois. La clôture pourra être doublée d'une haie vive ou comporter un festonnage de la même couleur que la sur-hauteur.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine dans ce cas leur hauteur, et la hauteur de 2 m peut être dépassée.

➤ Les clôtures en limite séparative

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,60 m à partir du terrain naturel.

En limites séparatives, la clôture doit être constituée :

- Soit d'une grille (avec ou sans mur bahut), d'un mur plein, d'un grillage ou d'une palissade,
- Soit d'une clôture de même nature que celle située en bordure de voie.

Elles doivent être de préférence doublées d'une haie vive d'essences locales.

**e) Annexes aux constructions à destination d'habitation**

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 8 m<sup>2</sup>, toutefois, les constructions légères réalisées avec des matériaux de fortune sont interdites.

Les annexes de plus de 8 m<sup>2</sup> doivent être en bois ou harmonie d'aspect avec la construction principale (hors pente de toiture).

**f) Devantures commerciales situées dans le périmètre de protection des monuments historiques**

Dans le cadre de travaux de rénovation ou de modification d'une devanture commerciale, les prescriptions et les recommandations édictées au sein de la Charte de recommandations sur les devantures commerciales et les enseignes, annexée au PLU, devront être strictement respectées.

**g) Qualité environnementale**

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières, conduits de fumées, extracteurs, boîtes à lettres,..., ne doivent pas être en saillie sur la façade, mais dissimulés. Les cuves de stockages, machineries d'ascenseurs et stockages divers (matériaux,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation,...).

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les boîtes aux lettres et interphones sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments situés à l'alignement.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.
- Ils seront de préférence installés du côté opposé à celui de la rue.

Si les éoliennes domestiques sont implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

#### Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti. Une aire de présentation des bacs située sur l'unité foncière de la construction et permettant le ramassage depuis le domaine public doit être prévue.

Ces locaux, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.

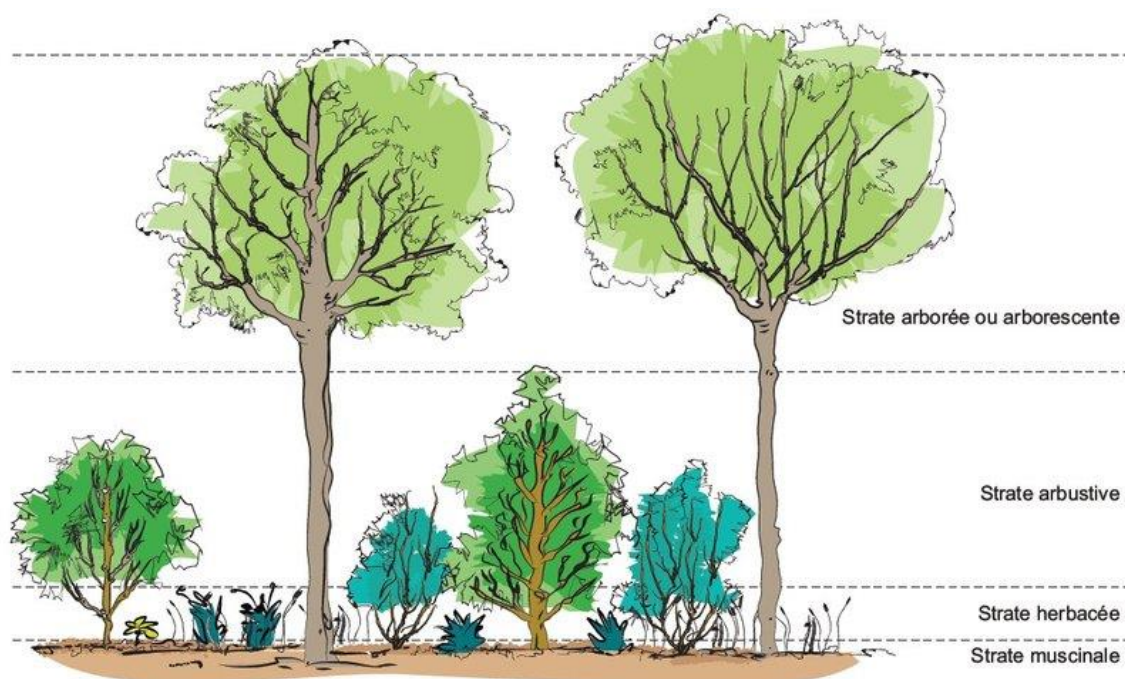
## 2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Surfaces éco-aménageables

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage et de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec l'environnement.

Les essences locales seront exigées (voir liste dans les dispositions générales du présent règlement).

Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus. Les constructions doivent être implantées dans le respect de ces arbres. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'un même nombre d'arbres de la même espèce ou aillant un développement équivalent dans la cadre d'une gestion du patrimoine naturel.



La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

A minima, 30% de la superficie de l'unité foncière doit être végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. Ces espaces peuvent être en pleine terre au sol, ou sur toiture, peuvent ainsi être comptabilisées les toitures terrasses végétalisées.

Ces espaces verts seront plantés à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de leur superficie.

En cas de zone de risques liés à un quelconque mouvement de terrain, les plantations d'arbres de hautes tiges seront interdites.

#### Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places et un traitement paysager de leurs franges sera prévu.

## 2-4 – STATIONNEMENT

### 1 - Principes

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changements de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est également applicable en cas d'extension. Toutefois pour l'habitat, elle est applicable seulement si les aménagements ou extensions des constructions existantes aboutissent à la création de logements supplémentaires.

Les extensions ou créations de surface de plancher ne doivent pas avoir pour conséquence de supprimer de places existantes.

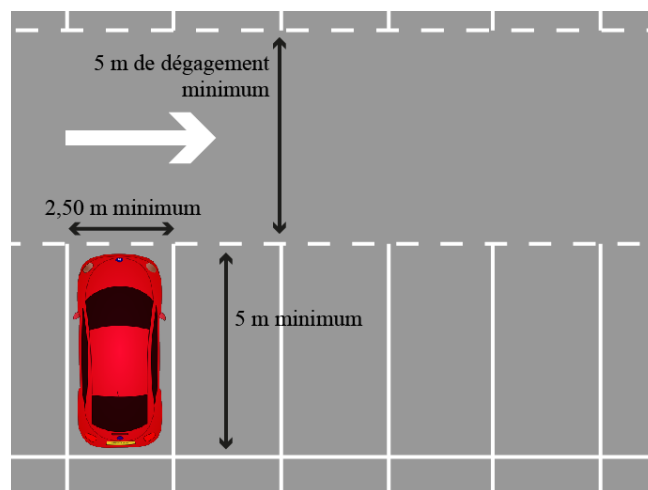
Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

## 2 – Stationnement des véhicules motorisés

### a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres.



L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

### b) Normes de stationnement

#### Constructions à destination d'habitation ou d'hébergement

Dans le rayon de 500 m autour de la gare, en vertu de l'article L151-36 du Code de l'urbanisme, il est créé au moins 1 place de stationnement par logement et 0,4 place par unité d'hébergement (foyers, résidences personnes âgées,...).

En dehors du rayon de 500 m autour de la gare, il est créé au moins :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher de moins de 20 m<sup>2</sup>
- 2 places de stationnement par logement de 20 m<sup>2</sup> ou plus.
- 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement (foyers, résidences personnes âgées,...)

En vertu de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, nonobstant ce qui précède, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et 0,5 place au sein du rayon de 500 m autour de la gare.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % minimum des places de stationnement sont équipées.

**Constructions à destination de bureaux**

Il est créé 1 place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

**Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par le commerce en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

**Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique**

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, il est créé :

- 1 place par chambre,
- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics**

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

**3 - Stationnement des véhicules non motorisés**

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

**Stationnement des vélos**

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

**Construction à destination d'habitation collective** : a minima 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

**Construction à destination de bureaux** : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

**Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service** : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

**Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics** : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

#### **Locaux poussettes**

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée et notamment le Département, s'agissant des RD.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Il ne sera autorisé qu'un seul accès sur une voie publique pour l'habitat, à l'exception des constructions d'habitat collectif comprenant plus de 10 logements.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur minimale des accès est fixée à 4 m.

#### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles auront une largeur minimale de 5 m et comprendront au moins un cheminement piétonnier.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement (extension, transformation), le changement de destination des constructions existantes et les bâtiments annexes aux constructions ne respectant pas les règles de la zone.

### **3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement (voir annexes sanitaires du PLU, pièce n°7).**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### **Assainissement des eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

### **Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par collecte dans des dispositifs de récupération
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante

En cas d'impossibilité technique avérée de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales s'il existe et dans les conditions prévues par le gestionnaire.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin d'améliorer la qualité des eaux pluviales et de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées, sauf en cas de réseau unitaire.

### **Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

### **Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire et doit être réalisé en souterrain sur le terrain d'assiette des dites opérations.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette des dites opérations.

### **Tranchée commune aux divers réseaux**

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.



## CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

### SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### 1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole et forestière
- Les constructions à destination d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 1-2
- La création, l'extension ou l'aménagement de locaux en sous-sol.
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs
- Les carrières, gravières et sablières
- Les décharges
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre hormis ceux autorisés à l'article 1-2
- Les affouillements et les exhaussements des sols sauf ceux autorisés à l'article 1-2

#### 1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

**Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières**

- Les constructions à destination **de commerce et activité de service, d'industrie, d'entrepôts, de bureau**, sous réserve :
  - de respecter les mesures relatives aux protections, risques et nuisances
  - de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
  - d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement
  - de ne pas être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier ou de la zone
- Les constructions à usage **d'habitation** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements autorisés et à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments où s'exerce l'activité.
- Les dépôts de toute nature à l'air libre à condition d'être liés aux activités autorisées et que toutes les dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir, notamment en ce qui concerne l'aspect. Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et d'être masqués par des panneaux de bois ou haies végétales.
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés, ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits, ou à la lutte contre les inondations.

#### **Protections, risques et nuisances**

Des éléments naturels, ainsi que des voies et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La zone UX est concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE, figurant en sur le plan de zonage. Dans le cas où le caractère humide est avéré, la démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée.

La commune est concernée par des périmètres de protection de captage d'eau potable qui s'imposent en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU (voir pièce n°8).

Enfin, la commune est concernée par des canalisations de matières dangereuses, qui s'imposent en tant que servitudes d'utilité publique au présent règlement du PLU (voir pièce n°8).

## **SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE**

### **2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Emprise au sol des constructions**

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

Cette disposition ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif liés aux infrastructures et aux réseaux,
- les constructions à vocation de services publics,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient ou en cas de reconstruction dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment détruit.

#### **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à la partie de construction considérée (faîtage, acrotère, égout de toit...) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 12 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif liés aux infrastructures et aux réseaux,
- les constructions à vocation de services publics,
- l'aménagement (extension, transformation) et le changement de destination des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction doit être édifiée par rapport à l'alignement à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 6 m.

Dans le cas des bâtiments accueillant des habitations, une distance minimum de 20 m par rapport aux rails sera conservée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif liés aux infrastructures et aux réseaux,
- les constructions à vocation de services publics,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve de ne pas diminuer l'écart à la règle.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites latérales, à défaut les marges d'isolement s'imposent. En fond de terrain et en limite avec une zone UC ou N, les marges d'isolement doivent être respectées.

De même, les constructions à usage d'activités ou d'entrepôts ne peuvent pas s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation.

### **Règle générale applicable aux marges d'isolement**

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur totale (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur totale (H/2) de la construction avec un minimum de 4 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas d'ouverture créant des vues (figure 2, voir lexique).

Cette disposition n'est pas applicable en limite des secteurs de la zone urbaine voisine.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures et aux réseaux,
- les constructions à vocation de services publics,
- l'aménagement (extension, transformation) et le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
  - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- les piscines, qui devront être à 2,5 m minimum des limites latérales et des fonds de parcelle.

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété ne peut être inférieure à la hauteur totale de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 m.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,5 m pour les façades en vis-à-vis ne comportant pas d'ouverture créant des vues (voir lexique).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures et aux réseaux,
- les équipements publics,
- l'aménagement (extension, transformation) et le changement de destination des constructions existantes à condition qu'ils n'aggravent pas l'écart à la règle observé par les bâtiments existants.
- les annexes de moins de 8 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 2,50 m.

## **2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**En complément des règles ci-dessous, un cahier de recommandations architecturales figure en annexe du PLU, ainsi qu'une charte présentant des recommandations en matière de devantures commerciales.**

### **Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, du fait de leur situation, de leur architecture, de leur dimension ou de leur aspect extérieur. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),
- comme les constructions en bois,

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### **a) Aspect général**

Lorsque le bâtiment à construire a pour objet l'installation d'un équipement, industriel, commercial ou artisanal, un travail de composition architecturale devra être mené.

Les prescriptions suivantes devront être respectées :

- Volumétrie : il sera recherché une volumétrie simple, transcrivant la vocation « activités »,
- Les parties « bureaux » devront être intégrées au volume de la construction.

#### **b) Toiture**

Les toitures terrasses pourront être autorisées dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les toitures plates des constructions ne devront pas être aménagées en terrasses accessibles.

Les antennes, quelles que soit leur nature, doivent être regroupées et fixées en un unique point en toiture.

Les bâtiments devant offrir une certaine monumentalité peuvent présenter des volumes de toitures différents.

#### **c) Façades et pignons**

Tout débords de la construction issu d'un équipement technique ou d'une ouverture de la façade, devra faire l'objet d'une intégration visuelle à la construction à laquelle il se rattache et devra respecter l'ambiance du quartier et du site dans lequel il s'intègre. L'autorisation de création de saillies est soumise à leur intégration dans le contexte environnant et au respect du code de la voirie routière.

Les coffrets des volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie ou installés en intérieur. Ils doivent être invisibles depuis l'extérieur. Le volet déroulé devra se trouver au plus près de la fenêtre. En cas de rénovation et d'impossibilité technique ou architecturale, le coffre pourra se trouver au nu de la façade sans débord par rapport à celle-ci. Il sera alors habillé et masqué dans le ton de la façade ou masqué derrière un lambrequin.

Dans le cas d'un linéaire supérieur à 15m, la construction devra faire l'objet d'un traitement architectural particulier afin d'éviter l'effet monolithique (recoupement de façades, décrochés,...).

#### **d) Clôtures**

Pour les clôtures sur rue, la hauteur maximum depuis le niveau de la voie est de 2 m.

En limites séparatives latérales et de fond de terrain, la hauteur maximum mesurée à partir du terrain naturel est de 2,60 m.

Elles sont dans la mesure du possible doublées d'une haie vive.

#### **e) Qualité environnementale**

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.

- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières, conduits de fumées, extracteurs, boîtes à lettres,..., ne doivent pas être en saillie sur la façade, mais dissimulés. Les cuves de stockages, machineries d'ascenseurs et stockages divers (matériaux,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation,...).

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les équipements d'infrastructures tels que des transformateurs, ne devront pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent.

Les boîtes aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments situés à l'alignement.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.
- Ils seront de préférence installés du côté opposé à celui de la rue.

Si les éoliennes domestiques sont implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

### **Stockage des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Ces locaux, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.

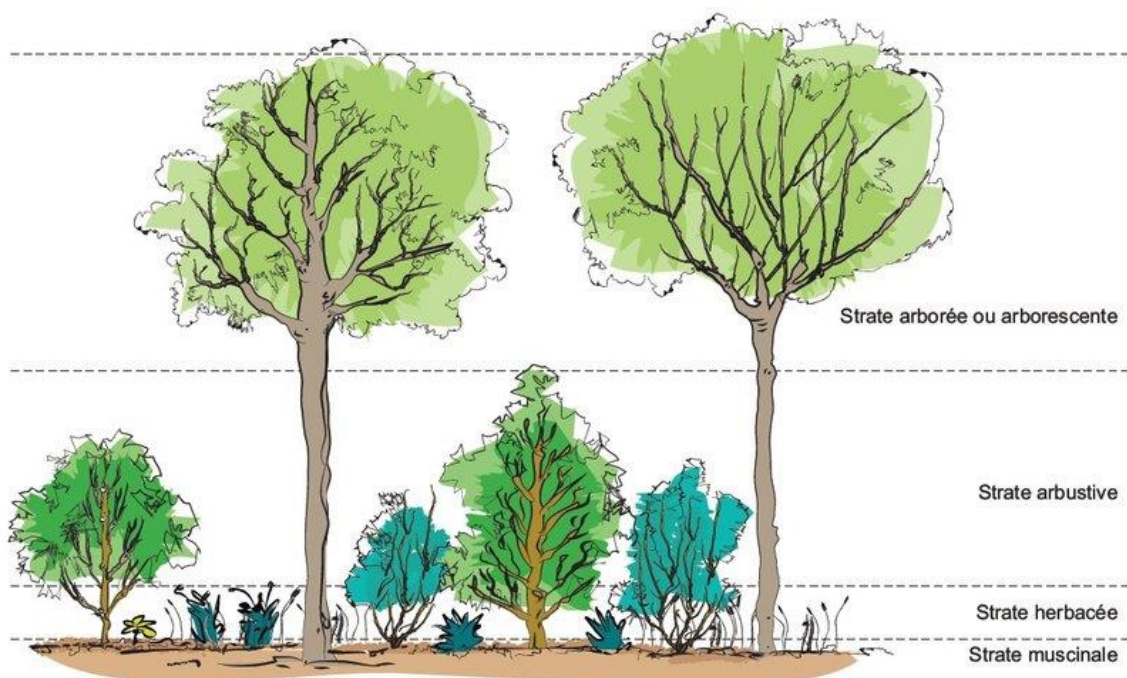
## **2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Surfaces éco-aménageables**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage et de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec l'environnement.

Les essences locales seront exigées (voir liste dans les dispositions générales du présent règlement).

Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus. Les constructions doivent être implantées dans le respect de ces arbres. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'un même nombre d'arbres de la même espèce ou aillant un développement équivalent dans la cadre d'une gestion du patrimoine naturel.



La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

A minima, 20% de la superficie de l'unité foncière doit être végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. Ces espaces peuvent être en pleine terre au sol, ou sur toiture, peuvent ainsi être comptabilisées les toitures terrasses végétalisées.

Ces espaces verts seront plantés à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de leur superficie.

#### **Aménagement particulier des marges de recul**

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages d'allées, etc....).

Des écrans sous forme de véritable structure végétale seront prévus autour des parcs de stationnement, des aires de stockage de tous types, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit qualitatif. Les espaces de rétention d'eau à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

#### **Aires de stationnement en surface**

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

## 2-4 – STATIONNEMENT

### 1 - Principes

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changements de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est également applicable en cas d'extension. Toutefois pour l'habitat, elle est applicable seulement si les aménagements ou extensions des constructions existantes aboutissent à la création de logements supplémentaires.

Les extensions ou créations de surface de plancher ne doivent pas avoir pour conséquence de supprimer de places existantes.

Les manœuvres et le stationnement de camions, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

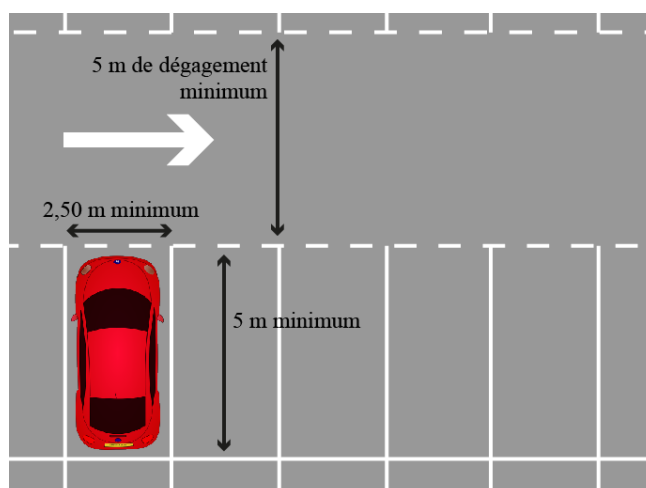
Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

### 2 – Stationnement des véhicules motorisés

#### a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres.



L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui

correspondant à la destination générant le plus de places.

## **b) Normes de stationnement**

### Constructions à destination d'habitation

Il est exigé a minima :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher de moins de 20 m<sup>2</sup>
- 2 places de stationnement par logement de 20 m<sup>2</sup> ou plus.
- 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement (foyers, résidences personnes âgées,...)

En vertu de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, nonobstant ce qui précède, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % minimum des places de stationnement sont équipées.

### Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

### Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par le commerce en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Dans tous les cas, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Constructions à destination industrielle, d'entrepôt ou de commerce de gros

Il est créé une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement. En outre, il doit être aménagé une place suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

### **Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique**

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, il est créé :

- 1 place par chambre,
- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.



Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

### 3 - Stationnement des véhicules non motorisés

#### Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

#### **Stationnement des vélos**

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### 3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée et notamment le Département, s'agissant des RD.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques.

La largeur minimale des accès est fixée à 4 m.

Aucune construction, établissement et installation ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied.

### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, avec une largeur minimum de 5 mètres.

#### **Toutefois restent autorisés, même sur un terrain ne respectant pas les dispositions ci-dessus :**

- Les équipements d'intérêt collectif liés aux réseaux et tous services publics,
- Les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante à condition que cela n'augmente pas les risques pour les usagers de la voie ou ceux de la propriété

## **3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement (voir annexes sanitaires du PLU, pièce n°7).**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### **Assainissement des eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

### **Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par collecte dans des dispositifs de récupération
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante

En cas d'impossibilité technique avérée de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales s'il existe et dans les conditions prévues par le gestionnaire.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin d'améliorer la qualité des eaux pluviales et de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées, sauf en cas de réseau unitaire.

**Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

**Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire et doit être réalisé en souterrain sur le terrain d'assiette des dites opérations.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette des dites opérations.

**Tranchée commune aux divers réseaux**

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

## CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

### SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### 1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination forestière
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination d'entrepôt, sauf celles autorisées à l'article 1-2
- Les constructions à destination de commerces de gros
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
- Les carrières, gravières et sablières
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre

#### 1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

**Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières**

- Les constructions à destination d'intérêt collectif et de service public,
- Les constructions et le réaménagement de bâtiments à usage sanitaire ou hospitalier, maisons de santé et de repos,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, liées à l'activité sanitaire ainsi que les installations sportives et de loisirs s'y rapportant.
- Les habitations destinées à loger le personnel des équipements et activités autorisées sur la zone
- Les bureaux et entrepôts liés aux destinations autorisées sur la zone,
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve :
  - de respecter les mesures relatives aux protections, risques et nuisances
  - de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
  - d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement
  - de ne pas être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier ou de la zone
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés ou à la lutte contre les inondations.

#### **Protections, risques et nuisances**

Des éléments naturels, ainsi que des voies et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La zone Um est concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE, figurant en sur le plan de zonage. Dans le cas où le caractère humide est avéré, la démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée.

La commune est concernée par des périmètres de protection de captage d'eau potable qui s'imposent en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU (voir pièce n°8).

Enfin, la commune est concernée par des canalisations de matières dangereuses, qui s'imposent en tant que servitudes d'utilité publique au présent règlement du PLU (voir pièce n°8).

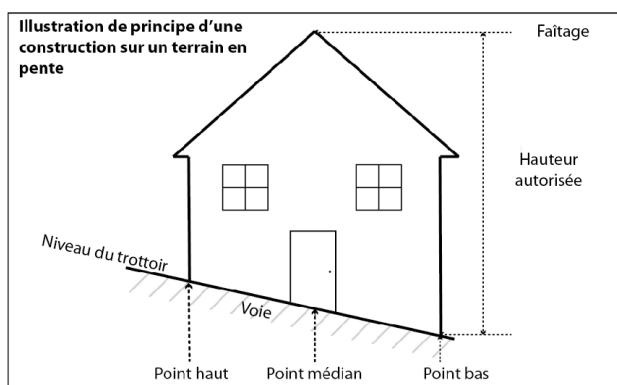
## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

### 2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

#### Hauteur des constructions



Exemple pour une hauteur mesurée au faîtage

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à la partie de construction considérée (faîtage, acrotère, égout de toit...) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 15 m au faîtage ou à l'acrotère.

Un dépassement de hauteur, dans la limite d'1m est autorisé, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines existantes sur le même terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures et aux réseaux lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient
- l'aménagement (extension, transformation) et le changement de destination des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 4 m minimum par rapport aux voies publiques.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures et aux réseaux,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve de ne pas diminuer l'écart à la règle.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions peuvent s'implanter en limites ou en respectant des marges d'isolement.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur totale (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

Cas d'ouverture en façade ou pignon faisant face à la limite séparative

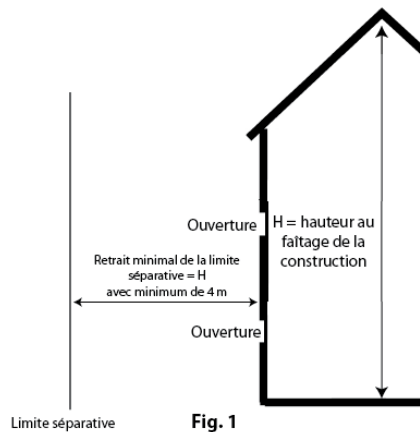


Fig. 1

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers
- l'aménagement (extension, transformation, surélévation) et le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
  - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- les annexes de moins de 8 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 2,50 m
- les piscines, qui devront être à 2,5 m minimum des limites latérales et des fonds de parcelle.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

### 2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En complément des règles de cet article, un cahier de recommandations architecturales figure en annexe du PLU ainsi qu'une charte présentant des recommandations en matière de devantures commerciales.

#### Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le respect des règles ci-dessous, les bâtiments sont conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),
- comme les constructions en bois,

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

### a) Aspect général

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

### b) Toiture

La pente des toitures sera similaire à celle des constructions environnantes. Toutefois, dans le cas d'une construction dont l'architecture se prêterait à l'adaptation d'un toit terrasse, un terrasson, à une pente ou tout autre type de toiture, il pourra faire abstraction des pentes de couvertures sous réserve que le bâtiment s'intègre avec le tissu environnant.

Les toitures terrasses pourront être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les toitures plates des constructions ne devront pas être aménagées en terrasses accessibles.

Les antennes, quelles que soit leur nature, doivent être regroupées et fixées en un unique point en toiture.

### c) Façades et pignons

Tout débord de la construction issu d'un équipement technique ou d'une ouverture de la façade, devra faire l'objet d'une intégration visuelle à la construction à laquelle il se rattache et devra respecter l'ambiance du quartier et du site dans lequel il s'intègre. L'autorisation de création de saillies est soumise à leur intégration dans le contexte environnant et au respect du code de la voirie routière.

Les coffrets des volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie ou installés en intérieur. Ils doivent être invisibles depuis l'extérieur. Le volet déroulé devra se trouver au plus près de la fenêtre.

En cas de rénovation et d'impossibilité technique ou architecturale, le coffre pourra se trouver au nu de la façade sans débord par rapport à celle-ci. Il sera alors habillé et masqué dans le ton de la façade ou masqué derrière un lambrequin.

### d) Clôtures

Pour les clôtures sur rue, la hauteur maximum depuis le niveau de la voie est de 2 m.

En limites séparative et de fond de terrain, la hauteur maximum mesurée à partir du terrain naturel est de 2,60 m.

Les clôtures sont dans la mesure du possible doublées d'une haie vive d'essences locales.

Les murs et murets doivent être soit enduits, en totalité ou en jointoiements de pierre. Les deux côtés du mur doivent être traités.

**En complément de ces règles, un cahier de recommandations architecturales figure en annexe du PLU ainsi qu'une charte présentant des recommandations en matière de devantures commerciales.**

### e) Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières, conduits de fumées, extracteurs, boîtes à lettres,..., ne doivent pas être en saillie sur la façade, mais dissimulés. Les cuves de stockages, machineries d'ascenseurs et stockages divers (matériaux,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation,...).

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les boîtes aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments situés à l'alignement.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Si les éoliennes domestiques sont implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

### **Stockage des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti. Une aire de présentation des bacs située sur l'unité foncière de la construction et permettant le ramassage depuis le domaine public doit être prévue.

Ces locaux, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.

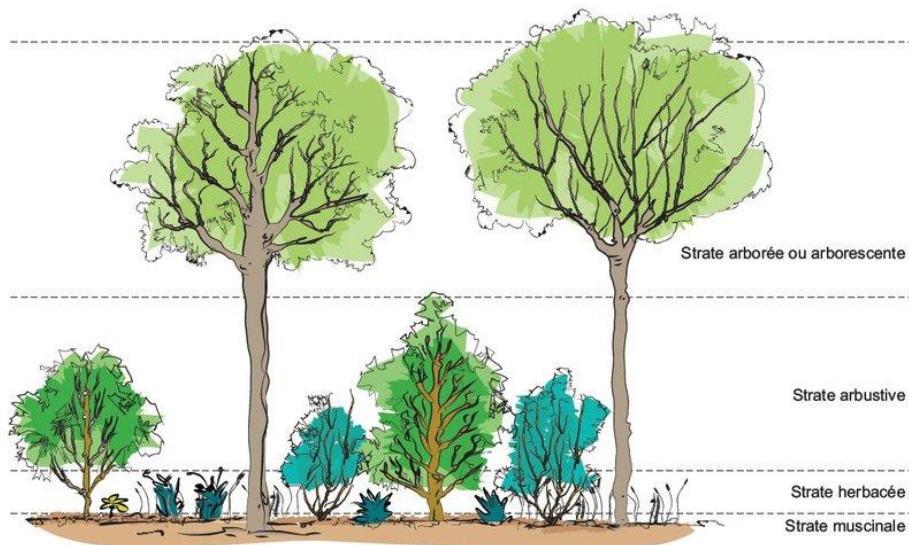
## **2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Surfaces éco-aménageables**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage et de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec l'environnement.

Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus. Les constructions doivent être implantées dans le respect de ces arbres. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres de la même espèce ou aillant un développement équivalent dans le cadre d'une gestion du patrimoine naturel.





La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

A minima, 30 % de la superficie de l'unité foncière doit être végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. Ces espaces peuvent être en pleine terre au sol, ou sur toiture, peuvent ainsi être comptabilisées les toitures terrasses végétalisées. Ces espaces verts seront plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m<sup>2</sup> de leur superficie.

En cas de zone de risques liés à un quelconque mouvement de terrain, les plantations d'arbres de hautes tiges seront interdites.

## 2-4 – STATIONNEMENT

### 1 - Principes

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changements de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est également applicable en cas d'extension. Toutefois pour l'habitat, elle est applicable seulement si les aménagements ou extensions des constructions existantes aboutissent à la création de logements supplémentaires.

Les extensions ou créations de surface de plancher ne doivent pas avoir pour conséquence de supprimer de places existantes.

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changement de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

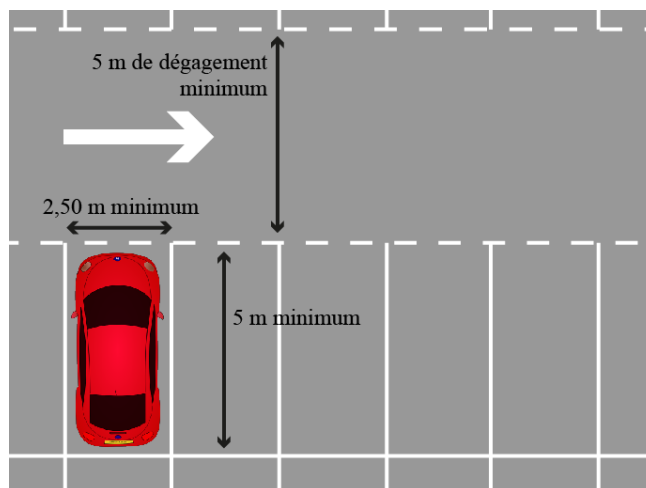
Il est recommandé que les places de stationnement soient perméables.

## 2 – Stationnement des véhicules motorisés

### a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres.



L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

### b) Normes de stationnement

#### Constructions à destination d'habitation ou d'hébergement

##### **Constructions à destination d'habitation**

Il est exigé a minima :

- 1 place de stationnement par logement
- 0,3 place de stationnement par unité d'hébergement (foyers, résidences personnes âgées,...)

**Stationnement des visiteurs** : Pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.

En vertu de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, nonobstant ce qui précède, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % minimum des places de stationnement sont équipées.

### **Constructions à destination de bureaux**

Il est créé 1 place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

### **Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par le commerce en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Dans tous les cas, Il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique**

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, il est créé :

- 1 place par chambre,
- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics**

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

## **3 - Stationnement des véhicules non motorisés**

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

### **Stationnement des vélos**

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

#### **Locaux poussettes**

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **3-1 – DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée et notamment le Département, s'agissant des RD.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur minimale des accès est fixée à 4 m.

#### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles auront une largeur minimale de 5 m et comprendront au moins un cheminement piétonnier.

#### **Toutefois restent autorisés, même sur un terrain ne respectant pas les dispositions ci-dessus :**

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux réseaux,
- Les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante à condition que cela n'augmente pas les risques pour les usagers de la voie ou ceux de la propriété

### **3-2 – DESERTE PAR LES RESEAUX**

**Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement (voir annexes sanitaires du PLU, pièce n°7).**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### **Assainissement des eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

### **Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par collecte dans des dispositifs de récupération
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante

En cas d'impossibilité technique avérée de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales s'il existe et dans les conditions prévues par le gestionnaire.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin d'améliorer la qualité des eaux pluviales et de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées sauf en cas de réseau unitaire.

### **Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

### **Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire et doit être réalisé en souterrain sur le terrain d'assiette des dites opérations.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette des dites opérations.

### **Tranchée commune aux divers réseaux**

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

## **TITRE 3**

### **III. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER**

Le présent titre s'applique aux zones à protéger du PLU :

- **A** : zone agricole
- **N** : zone naturelle

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions du Titre 1.

## CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### 1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toutes destinations ou occupations du sol non autorisées à l'article 1-2, ainsi que celles qui ne seraient pas compatibles avec la présence des périmètres de captage d'eau potable immédiat et rapproché sont interdites.

#### 1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

**L'ensemble des usages listés dans le présent article sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, qu'ils ne portent atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constitue pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**

Dans l'ensemble de la zone A sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés, ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits, ou à la lutte contre les inondations. Pour ceux situés dans le périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable, les excavations, temporaires ou permanentes, sont limitées à 5 mètres de profondeur sauf avis favorable de la délégation territoriale de l'Agence Régionale de Santé, préalablement consultée. Le contenu du dossier à fournir doit faire le point sur les risques de pollution de l'aquifère capté engendrés par le projet et présenter les mesures prises pour les prévenir. Ces excavations ne peuvent, en tout état de cause, être utilisées comme installation de stockage de déchets inertes, de déchets ménagers ou de déchets industriels. En cas d'urgence nécessitant une intervention sans délai, la consultation précitée n'est pas obligatoire, mais une information doit être faite auprès de la délégation territoriale de l'Agence Régionale de Santé dans les meilleurs délais.

En outre, dans le secteur Ae, est autorisée la diversification de l'activité agricole au sein des bâtiments agricoles existants :

- exploitations équestres de dressage, d'entraînement et haras.
- structures d'accueil touristique, notamment d'hébergement touristique et de restauration, par la réutilisation des bâtiments de l'exploitation agricole existante.

En outre, dans le secteur Ap, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la gestion des eaux et du captage d'eau potable.

En outre, dans la zone A (hors secteur Ap et hors secteur Ae) sont autorisés :

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Les constructions à destination d'habitation (incluant les annexes à l'habitation) quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant, à l'usage exclusif d'habitation principale de ce dernier et à moins de 50 m des bâtiments principaux, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.
- La diversification de l'activité agricole au sein des exploitations agricoles existantes :
  - exploitations équestres de dressage, d'entraînement et haras.
  - transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

- structures d'accueil touristique, notamment d'hébergement touristique et de restauration, par la réutilisation des bâtiments de l'exploitation agricole existante.
- Les extensions des habitations existantes qui ne sont pas liées à une activité agricole dans la limite de 25 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU (soit une seule extension autorisée),
- Les dépôts de toute nature à l'air libre à condition d'être liés aux activités autorisées et que toutes les dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir, notamment en ce qui concerne l'aspect. Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et d'être masqués par des panneaux de bois ou haies végétales.

### Protections, risques, nuisances

Des éléments naturels, ainsi que des voies et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La zone A est concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE, figurant en sur le plan de zonage. Dans le cas où le caractère humide est avéré, la démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée.

La commune est concernée par un périmètre de protection éloignée de captage d'eau potable qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU (voir pièce n°8).

Enfin, la commune est concernée par des canalisations de matières dangereuses, qui s'imposent en tant que servitudes d'utilité publique au présent règlement du PLU (voir pièce n°8).

Concernant les dispositions applicables à la bande de protection des lisières boisées matérialisée sur le document graphique, le SDRIF prévoit une interdiction de toute urbanisation dans cette lisière sauf pour les bâtiments agricoles.

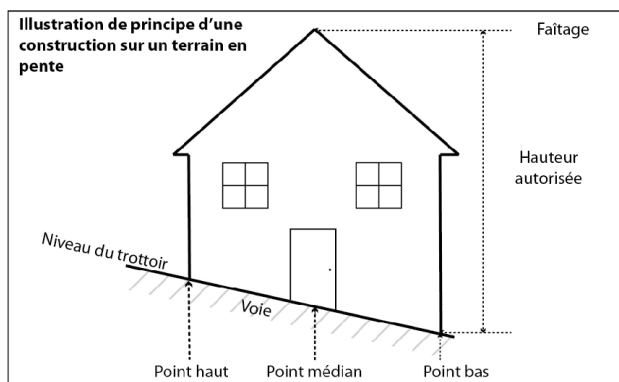
## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

#### Hauteur des constructions



Exemple pour une hauteur mesurée au faitage

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à la partie de construction considérée (faitage, acrotère, égout de toit...) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.



La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 15 m au faîtage ou à l'acrotère pour les bâtiments d'activités agricoles
- 6 m à l'égout et 9 m au faîtage pour les habitations.

Un dépassement de hauteur, dans la limite d'1 m est autorisé, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines existantes sur le même terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement (extension, transformation) et le changement de destination des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, les établissements classés doivent être édifiés à une distance minimum de 20 m des limites séparatives et à 200 m au moins des zones réservées à l'habitation.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route,
- les modifications, transformations, reconstructions ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,
  - qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des constructions existantes sur les terrains voisins.
- les équipements, aménagements et installations liés à la gestion des eaux et au captage d'eau potable,
- les équipements publics.

## **2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Les constructions existantes et les constructions nouvelles à vocation agricole**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **1- Les bâtiments d'exploitation agricole**

Des matériaux d'usage traditionnel seront employés : maçonneries enduites et traditionnelles ou bardage bois. Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées, ainsi que les panneaux solaires en toiture.

#### **2- Les bâtiments d'habitation**

Les bâtiments à vocation d'habitation et leurs extensions doivent respecter les dispositions définies au chapitre 2-2 de la zone UC.

### 3- Les clôtures

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils ne peuvent être démolis que pour aménager un accès véhicule ou piéton ou permettre l'implantation de la construction à la limite. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites de propriété. Les grilles en clôture ou portail, traditionnelles, doivent être conservées.

Les éventuelles clôtures nouvelles doivent être les plus discrètes et naturelles possibles. Leur hauteur sera inférieure à 2 m sur rue et 2,60 m en fond de terrain. Elles seront constituées exclusivement d'un grillage souple finition gris métal ou vert foncé, éventuellement doublées d'une haie champêtre plantée d'essences locales. La conception ne doit pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune avec des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol, sauf dans le cadre de cultures maraîchères.

**En complément de ces règles, un cahier de recommandations architecturales figure en annexe du PLU.**

#### Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les boîtes aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments situés à l'alignement.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Si les éoliennes domestiques sont implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

**Stockage des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

**2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage et de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec l'environnement.

Les essences locales seront exigées (voir liste dans les dispositions générales du présent règlement).

**2-4 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement ainsi créées seront perméables et végétalisées à raison d'un arbre au moins pour 4 places (pour les aires comprenant 4 places ou plus).

**SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX****3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD.

**3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement (voir annexes sanitaires du PLU, pièce n°7).**

**Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

**Assainissement des eaux usées**

Lorsqu'il existe, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par un réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non collectif conforme est obligatoire pour les constructions et installations qui le requièrent par leur nature. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Le projet d'installation d'assainissement non collectif, devra préalablement être approuvé par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC).

### **Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par collecte dans des dispositifs de récupération
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante

En cas d'impossibilité technique avérée de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales s'il existe et dans les conditions prévues par le gestionnaire.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin d'améliorer la qualité des eaux pluviales et de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées, sauf en cas de réseau unitaire.

### **Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

## CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### 1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toutes destinations ou occupations du sol non autorisées à l'article 1-2, ainsi que celles qui ne seraient pas compatibles avec la présence des périmètres de captage d'eau potable immédiat et rapproché sont interdites.

#### 1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

**L'ensemble des usages listés dans le présent article sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, qu'ils ne portent atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constitue pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**

Dans l'ensemble de la zone N sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures ferroviaires, aux voiries, aux réseaux et aux captages d'eau potable
- Les équipements publics
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés, ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits, ou à la lutte contre les inondations. Pour ceux situés dans le périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable, les excavations, temporaires ou permanentes, sont limitées à 5 mètres de profondeur sauf avis favorable de la délégation territoriale de l'Agence Régionale de Santé, préalablement consultée. Le contenu du dossier à fournir doit faire le point sur les risques de pollution de l'aquifère capté engendrés par le projet et présenter les mesures prises pour les prévenir. Ces excavations ne peuvent, en tout état de cause, être utilisées comme installation de stockage de déchets inertes, de déchets ménagers ou de déchets industriels. En cas d'urgence nécessitant une intervention sans délai, la consultation précitée n'est pas obligatoire, mais une information doit être faite auprès de la délégation territoriale de l'Agence Régionale de Santé dans les meilleurs délais.
- Les abris de jardins ne dépassant pas 6 m<sup>2</sup> de surface de plancher liés à l'entretien des jardins familiaux
- Les équipements et aménagements liés à la gestion des eaux et au captage d'eau potable.

En outre,

Dans le secteur Np, secteur de taille et de capacité limitée, sont autorisés :

- Le réaménagement des bâtiments existants à des fins d'activités commerciales, à condition d'être liés aux sports et aux loisirs, ouverts au public, et en lien exclusif avec la présence du Lac de Beaumont-sur-Oise, dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.
- une maison de gardien, à condition d'être liée uniquement aux activités nautiques du lac des Ciment et dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les équipements publics et installations liés aux sports et aux loisirs, ouverts au public, et en lien exclusif avec la présence du Lac de Beaumont-sur-Oise.

Dans le secteur NI sont autorisés :

- Les équipements publics de sports et de loisirs, les aires de jeux et de sport ouvertes au public et les aires de stationnement.

Dans le secteur Nv sont autorisés :

- les constructions et aménagements liés aux aires d'accueil des gens du voyage, et aux terrains familiaux.

## Protections, risques, nuisances

Des éléments naturels, ainsi que des voies et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La zone N est concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE, figurant en sur le plan de zonage. Dans le cas où le caractère humide est avéré, la démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée.

La commune est concernée par un périmètre de protection éloignée de captage d'eau potable qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU (voir pièce n°8).

Enfin, la commune est concernée par des canalisations de matières dangereuses, qui s'imposent en tant que servitudes d'utilité publique au présent règlement du PLU (voir pièce n°8).

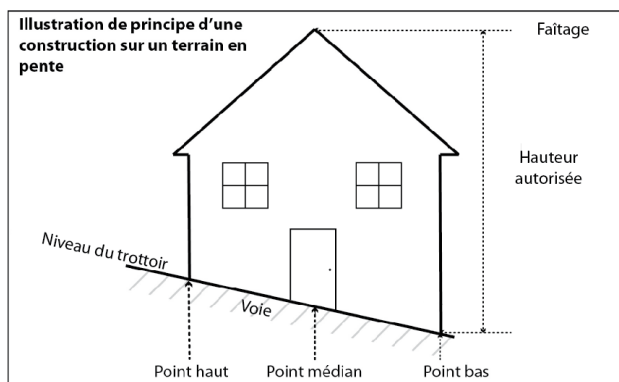
## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

#### Hauteur des constructions



Exemple pour une hauteur mesurée au faîtage

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à la partie de construction considérée (faîtage, acrotère, égout de toit...) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m au faîtage.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux,
- les constructions à vocation de services publics,
- l'aménagement (extension, transformation, surélévation) et le changement de destination des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Toutes les constructions doivent respecter un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de :

- 4 m dans les secteurs Nv, NI et Np
- 6 m dans le reste de la zone N.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux,
- les constructions à vocation de services publics,
- l'aménagement (extension, transformation, surélévation) et le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
  - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas des piscines, celles-ci devront être à 2,5 m minimum des limites latérales et des fonds de parcelle.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus sur une même propriété, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4 m.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,5 m pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas d'ouverture créant des vues (voir lexique).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux,
- les constructions à vocation de services publics,
- les équipements, aménagements et installations liés à la gestion des eaux ou au captage d'eau,
- les modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des ouvertures principales et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées.

## 2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

En outre, les bâtiments à vocation d'habitation et leurs extensions doivent respecter les dispositions définies au chapitre 2-2 de la zone UC.

### Clôtures

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils ne peuvent être démolis que pour aménager un accès véhicule ou piéton ou permettre l'implantation de la construction à la limite. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites de propriété. Les grilles en clôture ou portail, traditionnelles, doivent être conservées.

Les éventuelles clôtures nouvelles doivent être les plus discrètes et naturelles possibles. Leur hauteur sera inférieure à 2 m sur rue et 2,60 m en fond de terrain. Elles seront constituées exclusivement d'un grillage souple finition gris métal ou vert foncé, éventuellement doublées d'une haie champêtre plantée d'essences locales. La conception ne doit pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune avec des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol, sauf dans le cadre de cultures maraîchères.

**En complément de ces règles, un cahier de recommandations architecturales figure en annexe du PLU.**

### Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières, conduits de fumées, extracteurs, boîtes à lettres,..., ne doivent pas être en saillie sur la façade, mais dissimulés. Les cuves de stockages, machineries d'ascenseurs et stockages divers (matériaux,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation,...).

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les boîtes aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments situés à l'alignement.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Si les éoliennes domestiques sont implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Stockage des déchets



Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

### 2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

Les essences locales seront exigées.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

### 2-4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et existantes, doit être assuré en dehors de la voie publique.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### 3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD.

### 3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

**Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement (voir annexes sanitaires du PLU, pièce n°7).**

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### Assainissement des eaux usées

Lorsqu'il existe, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par un réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Le projet d'installation d'assainissement non collectif, devra préalablement être approuvé par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC).

#### **Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par collecte dans des dispositifs de récupération
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante

En cas d'impossibilité technique avérée de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales s'il existe et dans les conditions prévues par le gestionnaire.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin d'améliorer la qualité des eaux pluviales et de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées, sauf en cas de réseau unitaire.

#### **Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

#### **Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire et doit être réalisé en souterrain sur le terrain d'assiette des dites opérations.

# ANNEXES

Annexe 1 : Recommandation pour la réalisation de toitures végétalisées

Annexe 2 : Recommandations pour la réalisation de lucarnes en toiture

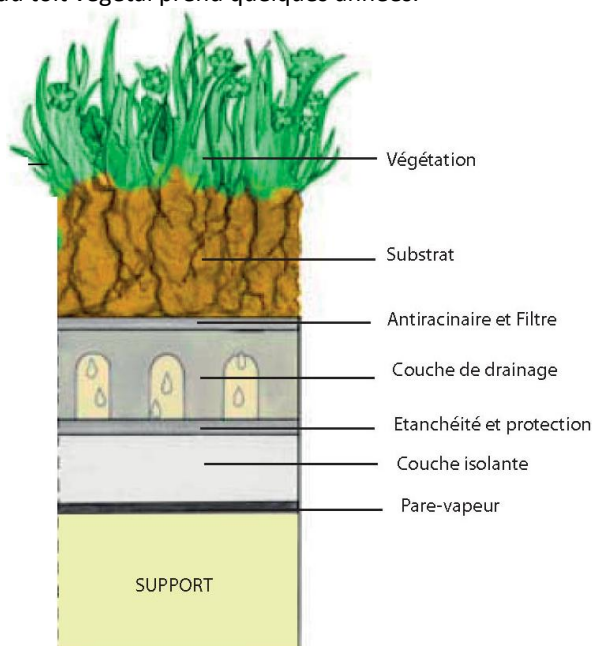
Annexe 3 : Liste et localisation du patrimoine bâti protégé

## ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS POUR LA REALISATION DE TOITURES VEGETALISEES

Un toit vert ou végétal est constitué essentiellement de cinq composantes. En partant du support de toit, on retrouve :

- la structure portante ;
- une couche d'étanchéité. Une barrière antiracines et une membrane d'étanchéité séparent le système du toit vivant du bâtiment isolé qui se trouve en dessous ;
- une couche éventuelle de drainage et de filtration. En cas d'excédent d'eau, une couche de réservoirs ou de galets la filtre puis elle se déverse dans une canalisation. Pendant les périodes sèches, l'eau stockée remonte vers les racines ;
- une terre végétale ;
- une couche végétale si l'on recherche un aspect engazonné ou de type prairie, ou une couche d'un substrat léger, pauvre et absorbant type mélange de billes d'argile expansée ou d'ardoise expansée, sans engrais dans lequel on plantera surtout des plantes succulentes, de type sédums (ex : *sedum album*, *sedum sexangulare*, *sedum lydium*...) et de plantes adaptées aux milieux secs (thym, ciboulette, fétuque...). Les sédums stockent l'eau, absorbent les pluies qui ruisselleraient sur un toit plat ordinaire.

L'épanouissement des plantes du toit végétal prend quelques années.



### Structure portante

Elle peut être en béton, acier ou bois et doit supporter le poids de l'installation prévue qui peut doubler voire tripler lorsqu'elle est gorgée d'eau en cas de pluie ou de fonte de la neige accumulée.

Le toit peut être plat ou incliné (35° au maximum). Il est recommandé de construire des terrasses avec une pente minimale de 1 à 2 %, pour diminuer l'épaisseur de la couche drainante, et donc le poids de la structure.

### Étanchéité

Comme pour toute toiture, elle est essentielle. L'importance de la couche d'étanchéité ne doit jamais être sous-estimée ; une terrasse végétalisée bien faite fuit beaucoup moins que si elle ne l'était pas, mais les coûts de réparation d'une fuite sont souvent au moins doublés comparés aux toitures-terrasses classiques. Le complexe isolant doit être résistant à la compression et aux racines.

Les membranes bitumineuses SBS (éventuellement APP) sont les plus adaptées, mais dans leurs versions « anti-racine » uniquement. Elles offrent une épaisseur plus importante que leurs sœurs synthétiques et présentent moins de problème de recyclage selon leurs promoteurs.

L'application en deux couches d'une membrane anti-racine est recommandée.

Il est aussi possible de mettre en œuvre des étanchéités en polyoléfine dites TPO ou FPO (cartouche éthylène propylène + polypropylène), le caoutchouc synthétique (EPDM) et le PVC.

Les choix des espèces, le type de drainage (barrière composée d'une couche d'air) et l'entretien régulier rendent inutile le traitement herbicide inclus dans le bitume. Cependant, la réglementation exige l'ajout d'une couche anti-racine car les fabricants d'étanchéité utilisent du bitume qui est une base « attirant » les racines.

Remarque : selon l'épaisseur et le type de substrat et le climat local, certaines plantes doivent être proscrites. Ceux qui veulent favoriser la biodiversité chercheront à y favoriser les espèces plus locales, mais adaptées à ces « milieux extrêmes » très secs et chauds au plus fort de l'été et exposés aux chocs thermiques de forte amplitude.

Les rouleaux « *pré-végétalisés* » peuvent être réenroulés pour contrôle ou réparation de l'étanchéité. Certaines terrasses sont couvertes de plantes en godets qu'on peut enlever ou déplacer.

### **La couche de drainage et de filtration**

Selon l'inclinaison de toit, la résistance de la structure portante et l'épaisseur et la nature du substrat, une couche drainante peut être mise en œuvre. C'est le plus souvent du polyéthylène gaufré qui crée un espace de drainage d'environ 10 mm de hauteur dirigeant l'eau de pluie vers le drain du toit ou vers les gouttières extérieures. Pour éviter son colmatage par des particules du sol/substrat, il est éventuellement possible de lui adjoindre un filtre géotextile non-tissé qui retient les fines particules du sol et laisse l'eau s'égoutter. Ce géotextile absorbe aussi l'eau qui la traverse, offrant un milieu humide pour les racines des plantes. Cependant, le non-tissé offre peu de résistance aux racines qui le pénètrent en réduisant son efficacité. On le recouvre donc généralement encore d'un autre géotextile traité anti-racine.

### **Le substrat de croissance : terre végétale**

Le substrat doit être léger et résistant à la compaction tout en retenant l'eau. Sa composition est généralement un mélange de terre et/ou de compost végétal de feuilles ou d'écorces mélangé à des agrégats de pierres légères et adsorbantes ( *Pierre ponce, matériau expansé, éventuellement récupération de déchets de tuiles broyées..*) ayant un diamètre de 3 à 12 mm. Les agrégats représentent un volume variant de 40 à 70 % du substrat de culture en fonction de l'épaisseur de substrat, de l'irrigation (si engazonnement) et du type de culture souhaité. L'épaisseur totale du substrat peut ainsi être réduite à seulement 10 cm d'épaisseur, voire moins pour les rouleaux prévégétalisés de sédums. 15 cm est en zone tempérée l'épaisseur minimale convenant aux plantes très résistantes au gel. 15 cm sont nécessaires pour bénéficier d'une plus grande variété de plantes.

Ses capacités de rétention en eau, de perméabilité, de résistance à l'érosion, de densité conditionnent le bon fonctionnement du système.

Pour les toitures de graminées, les architectes paysagistes ont longtemps recommandé un minimum de 30 cm de terre sur les toits végétaux, mais la terre devient très lourde lorsqu'elle est saturée d'eau (environ 1,6 tonne par mètre cube, ou 160 kg par mètre carré pour une épaisseur de 10 cm) avec des risques de dommages à l'étanchéité et à la structure d'un immeuble classique si elle n'a pas été soigneusement renforcée. Le milieu étant moins favorable aux vers de terre, la terre tend à se compacter, évacuant l'oxygène nécessaire à la survie des plantes. Les erreurs passées incitent à attacher la plus grande importance au substrat qui doit permettre la vie des plantes, sans recherche de productivité (laquelle demanderait un entretien accru).

### **La couche végétale**


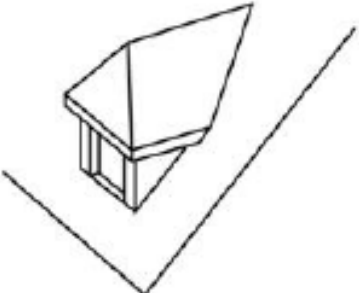


Techniquement, toutes les plantes peuvent pousser sur les toits mais certaines peuvent nécessiter des soins constants pour les préserver d'un soleil permanent, du gel et des grands vents. Dans la plupart des cas, la végétation ne sera qu'herbacée ou arbustive. Elle sera choisie en fonction du climat de la région, de l'ensoleillement, de la pente du toit,


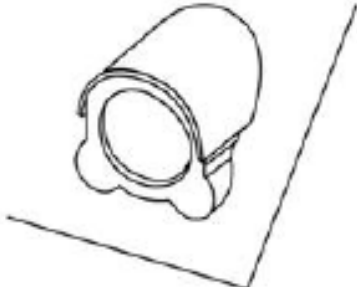
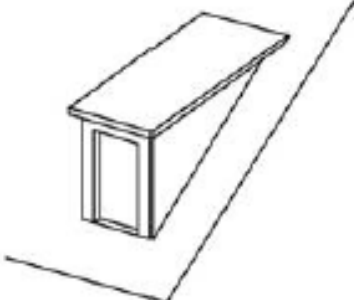

de l'épaisseur du substrat, etc. De manière générale, on devrait privilégier des plantes vivaces et indigènes très résistantes aux températures extrêmes et qui s'implanteront rapidement pour couvrir les surfaces de sol afin de réduire son assèchement par le soleil et le vent. Les plantes couvre-sols ont aussi l'avantage de laisser peu de place aux herbes sauvages ou indésirables et de réduire l'entretien. Les plantes alpines et rudérales conviennent parfaitement à cet usage.

Les plantes à privilégier peuvent être :

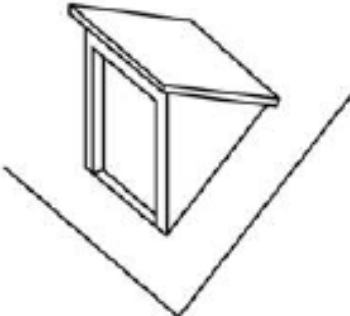

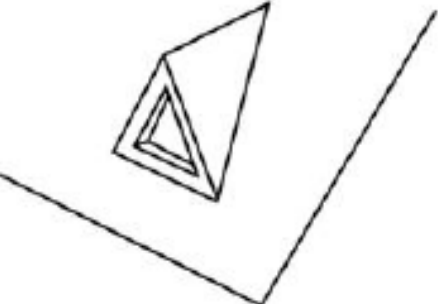
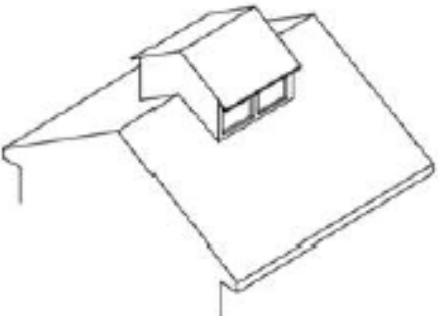
- *plantes fleuries* : les origans ; les alliums de petite taille comme la ciboulette, qui offre aussi l'avantage d'être un condiment ; un mélange de fleurs des champs pour créer un pré fleuri ; le gazon d'Espagne ou armérie maritime (*Armeria maritima*) ; les iris nain comme l'iris *Pumila* ; le géraniums sanguin (*g.sanguineum*); les campanules, les centaurées, etc. ;
- *couvre-sols* : les œillets ; les gypsophiles ; les sedums ; les thym, les joubardes, etc. ;
- *graminés* : les fétuque et particulièrement la fétuque bleue (*Festuca glauca*) et fétuque améthyste (*Festuca amethystina*) particulièrement compact et décoratives ;
- *plantes vertes* : les iberis comme la corbeille d'argent (*Iberis sempervirens*) ; les armoises, etc

## ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES OUVERTURES ET LES LUCARNES SUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

<u>Typologie</u>	Autorisé/interdit
<p data-bbox="220 398 738 427"><u>Lucarne en bâtière ou lucarne dite Jacobine</u></p> 	Autorisée
<p data-bbox="220 779 480 808"><u>La lucarne Capucine :</u></p> 	Autorisée
<p data-bbox="220 1205 552 1234"><u>La meunière (ou pendante) :</u></p> 	Autorisée
<p data-bbox="220 1646 448 1675"><u>Lucarne rentrante :</u></p> 	Interdit

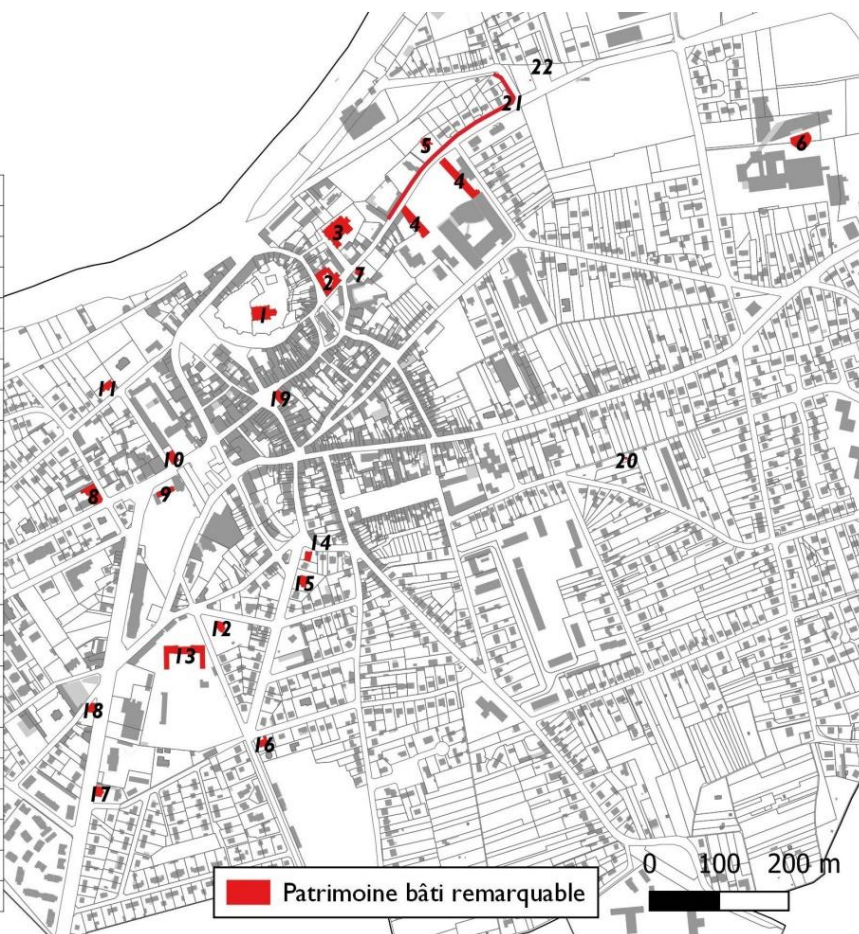
<p><u>La lucarne bombée (ou cintrée) :</u></p>  A line drawing of a domed skylight (lucarne bombée) with a semi-circular top and a rectangular opening, shown in perspective on a roof surface.	Autorisée
<p><u>Lucarne en Oeil-de-Boeuf (fenêtre circulaire ou ovale)</u></p>  A line drawing of an eye-of-buff skylight (lucarne en Oeil-de-Boeuf) with a circular or oval opening and a rounded, dome-like top, shown in perspective on a roof surface.	Autorisée
<p><u>Lucarne rampante :</u></p>  A line drawing of a gabled skylight (lucarne rampante) with a rectangular opening and a flat top, shown in perspective on a roof surface.	Interdit
<p><u>La lucarne Hollandaise est en forme de trapèze :</u></p>  A line drawing of a Dutch skylight (lucarne Hollandaise) with a trapezoidal opening and a gabled top, shown in perspective on a roof surface.	Interdit



<p><u>Lucarne retroussée ou chien assis :</u></p> 	Interdit
<p><u>Lucarne en chapeau de gendarme :</u></p> 	Interdit
<p><u>L'outeau :</u></p> <p>L'outeau est réalisé de façon à lui donner un aspect "d'une seule pièce". Il peut posséder une façade triangulaire ou rectangulaire et s'intègre discrètement à la toiture</p> 	Interdit
<p><u>Lanterneau de toit :</u></p> 	Interdit

### ANNEXE 3 : INVENTAIRE DU PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE DE BEAUMONT-SUR-OISE

NUMERO	NOM
1	Château de Beaumont-sur-Oise
2	Hôtel du Croissant
3	Eglise Saint-Laurent
4	Groupe Hospitalier Carnelle Portes de l'Oise
4	Groupe Hospitalier Carnelle Portes de l'Oise
5	Château rue d'Hadancourt
6	Ruines de l'amphithéâtre antique
7	Paroisse Saint-Laurent
8	Cinéma Le Palace
9	Mairie
10	La Poste (ancien P.T.T)
11	Maison bourgeoise rue Duquesnel
12	Maison bourgeoise avenue Wilson
13	Bâtiment remarquable avenue Wilson
14	Maison bourgeoise avenue Paul Bejot
15	Maison médicale de Beaumont
16	Maison bourgeoise rue Michelet
17	Gendarmerie Nationale
18	Maison bourgeoise avenue Division Leclerc
19	Bibliothèque municipale
20	Tour sentier de la Princesse
21	Clôture remarquable rue Hadancourt
22	Ancien beffroi de l'hôpital



Plan de localisation du patrimoine bâti de Beaumont-sur-Oise

**1) Le château de Beaumont-sur-Oise :**

*Monument historique*

Place du château, 95260 Beaumont-sur-Oise  
Parcelle AC 0905

**2) L'Hôtel du Croissant :**

*Monument historique*

2, Rue Basse de la Vallée,  
95260 Beaumont-sur-Oise  
Parcelle A D0015

**3) L'Eglise Saint-Laurent :**

*Monument historique*

Pl. Mgr Gosselin,  
95260 Beaumont-sur-Oise  
Parcelle AD 0021

**4) Le Groupe Hospitalier Carnelle Portes de l'Oise :**

16 Rue Hadancourt,  
95260 Beaumont-sur-Oise  
Parcelle AD 0096

**5) Le Château d'Hadancourt :**

17 Rue Hadancourt,  
95260 Beaumont-sur-Oise  
Parcelle AD 0221

**6) Les Ruines de l'amphithéâtre antique :**

14 Bd Léon Blum,  
95260 Beaumont-sur-Oise  
Parcelles AE 0347 - 0349 – 0351

**7) La Paroisse Saint-Laurent :**

4 Rue Hadancourt,  
95260 Beaumont-sur-Oise  
Parcelle AD 0157

**8) Le Cinéma Le Palace :**

*Monument historique*  
6 Avenue Anatole France,  
95260 Beaumont-sur-Oise  
Parcelle AC 0498

**9) La Mairie :**

29 Rue de Paris,  
95260 Beaumont-sur-Oise  
Parcelles AC 0415 - 0899

**10) La Poste :**

14 Rue de Paris,  
95260 Beaumont-sur-Oise  
Parcelle AC 0099

**11) La Maison bourgeoise rue Duquesnel :**

4 Rue Duquesnel,  
95260 Beaumont-sur-Oise  
Parcelle AC 0063

**12) La Maison bourgeoise avenue Wilson :**

1 Avenue Wilson,  
95260 Beaumont-sur-Oise  
Parcelle AL 0450

**13) Le bâtiment remarquable avenue Wilson (Ex CNEFASES) :**

2 Av. du Président Wilson,  
95260 Beaumont-sur-Oise  
Parcelle AL 0086

**14) La maison bourgeoise avenue Paul Bejot :**

1 Av. Paul Bejot,  
95260 Beaumont-sur-Oise  
Parcelle AL 0119

**15) La maison médicale de Beaumont :**



5 Av. Paul Bejot,  
95260 Beaumont-sur-Oise  
Parcelle AL 0132

**16) La maison bourgeoise rue Michelet :**



11 Rue Michelet,  
95260 Beaumont-sur-Oise  
Parcelle AL 0168

**17) La Gendarmerie Nationale :**



7 Av. Division Leclerc,  
95260 Beaumont-sur-Oise  
Parcelle AL 0081

**18) La maison bourgeoise avenue Division Leclerc :**



16 Av. Division Leclerc,  
95260 Beaumont-sur-Oise  
Parcelle AL 0075

**19) La bibliothèque municipale :**

Pl. Gabriel Péri,  
95260 Beaumont-sur-Oise  
Parcelle AC 0198

**20) La tour sentier de la Princesse :**

Sentier de la Princesse,  
95260 Beaumont-sur-Oise  
Parcelle AK 0548

**21) La clôture remarquable rue Hadancourt :**

Rue Hadancourt, 95260 Beaumont-sur-Oise  
Parcelles AD 0188 – 0215– 0217 – 0218 – 0220 –  
0221– 0223 – 0224

**22) L'ancien beffroi de l'hôpital :**

Rue Hadancourt,  
95260 Beaumont-sur-Oise  
Parcelle AD 0145