

Département de SEINE ET MARNE

Commune de GUERMANTES

PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION N°3 du PLU

Pièce n°3 :
Règlement modifié



PLU approuvé le 5 octobre 2004

Modification n°1 le 12 juin 2008

Modification n°2 le 16 décembre 2010

Modification n°3 le :

IngESPACES Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

Environnement - Infrastructures - Urbanisme

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne

Tel : 01.64.61.86.24 - Fax 01.60.05.03.62 - Email : ingespaces@wanadoo.fr

SOMMAIRE

1. RAPPELS.....	2
2. DISPOSITIONS THEMATIQUES	5
2.1. sur tout le territoire	5
2.2. dans les espaces boisés	6
2.3. sur les edifices protégés	6
3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Ua.....	8
4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Ub.....	15
5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Uc.....	20
6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Ud.....	25
7. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE A.....	30
8. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N.....	32
9. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Na.....	34

1. RAPPELS

ARTICLE 1 – LES REGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

- 1- Le présent document écrit
- 2- Le document graphique n°3 délimitant les zones et présentant les dispositions thématiques, échelle 1/2000

Le présent document écrit répartit :

- 1- Tout d'abord, les règles générales applicables à des secteurs figurés aux documents graphiques n°3. Elles sont opposables quelle que soit la zone et s'ajoutent à la réglementation de ladite zone. En outre, lorsque les règles générales rentrent en contradiction avec la réglementation de la zone, elles priment sur ces dernières.

- 2- Les règles de chaque zone, selon 12 Articles :

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions
ARTICLE 3 - Condition de desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public
ARTICLE 4 - Condition de desserte des terrains par les réseaux publics
ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions
ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions
ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
ARTICLE 12 - Obligation en matière de stationnement
ARTICLE 13 - Obligation en matière d'espaces libres - aires de jeux et de loisirs - plantations

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

[Les articles 5 et 14 ont été supprimés par la loi ALUR.](#)

ARTICLE 2 - LES PRINCIPALES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent applicables, en plus de la réglementation du P.L.U.

- 1- Les servitudes d'utilité publique :

Elles instituent une limitation au droit de propriété décrit aux documents n°5.1.1 et 5.1.2.

Elles se superposent au présent règlement.

- 2- Les articles du code de l'urbanisme suivants ;

Ces articles restent opposables et peuvent être appliqués indépendamment de la réglementation du PLU :

- L 111-~~153~~ autorisant, sauf dispositions contraires prévues dans le présent PLU, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- L ~~421-5111-11~~ permettant de refuser les permis de construire lorsque le projet de construction n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité et que la collectivité n'est pas en mesure de préciser dans quel délai et par qui elle le sera,
- R 111.2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique,
- R 111.4, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,

- R 111.5, permettant de refuser ou soumettre à condition un permis de construire portant sur des projets de constructions ou sur des terrains :
 - qui ne seraient pas desservis par des voies répondant à l'importance ou à la destination du projet envisagé,
 - dont les accès présentent un risque pour les usagers des voies publiques ou les utilisateurs de ces accès,
 - dont le stationnement hors des voies publiques n'est pas assuré.
- R 111.15, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement,
- R 111.21, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui 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.

3- Certains articles des législations suivantes :

- le code civil,
- le code de la construction et de l'habitation,
- le code rural et forestier,
- le code de l'environnement,
- la législation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- la législation sur l'activité commerciale...

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

La délimitation des zones figure aux documents graphiques. Elles comprennent :

- Les zones urbaines « U » :
 - Ua : couvrant le bâti traditionnel du bourg divisé en secteurs
 - Uaa pour l'habitat,
 - Uab pour l'activité,
 - Ub : couvrant des secteurs d'extension récente :
 - Uba pour l'habitat en continuité du centre ancien
 - Ubb pour l'habitat plus récent sous forme d'opérations d'ensemble
 - Uc : couvrant un secteur mixte
 - Ud : couvrant ~~le~~ la ZAC du Val Guermantes
- La zone agricole « A »
- Les zones naturelles et forestières « N » :
 - N : couvrant l'ensemble du château et les espaces limitrophes
 - Na : couvrant le golf

ARTICLE 4 - MODALITES D'APPLICATION

- 1- Le présent règlement s'applique aux constructions et travaux sollicités après l'approbation du présent P.L.U.
- 2- Les dispositions du présent PLU ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- 3- Les activités économiques sont celles couvrant les secteurs secondaires ou tertiaires, quel que soit leur statut (artisan, industrie, professionnel libéral ...). Elles ne comprennent pas les activités primaires, donc agricoles ou minières.
- 4- Pour l'application des articles 6 et 8, il convient de considérer la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements ponctuels sans liaison avec le sol.
- 5- Les constructions, voies, cours communes "existantes" sont celles qui à la date d'approbation du présent P.L.U., sont :
 - soit effectivement présentes et légales,
 - soit ayant fait l'objet d'une autorisation antérieure au présent P.L.U. et encore valide.

6- Les extensions modérées sont celles qui n'excèdent pas 20 % de la surface de plancher existante.

7- Performance énergétique des bâtiments

Les dispositifs d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (isolation par l'extérieur) pourront être réalisés dans les marges de retrait et recul et au-delà des limites de hauteur maximale, imposées par les PLU.

8- Les lotissements et les permis valant division foncière

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

2- DISPOSITIONS THEMATIQUES

2.1 SUR TOUT LE TERRITOIRE

1. CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ

La commune de Guermantes est traversée par une canalisation sous pression de transports de gaz, exploitée par la société GRT Gaz, ayant une incidence sur les projets de constructions situés à proximité.

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) et aux immeubles de grande hauteur (IGH). Ces contraintes s'apprécient au regard des informations figurant dans le tableau ci-après et qui sont issues des distances génériques disponibles pour le gaz :

Caractéristiques des	Zones justifiant matière de et d'urbanisation	des restrictions en développement	Zone justifiant vigilance et information
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 des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent.	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 250 et PMS 67.7 bar	5m	75 m	100 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation PRISE EN considération.

Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation :

La première distance délimite la zone dans laquelle toutes constructions ou extensions d'IGH et ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites sans qu'il ne soit possible de revenir dessus.

La zone intermédiaire nécessite 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 mesure compensatoire 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 constructions ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut intervenir. La DRIRE devra être consultée a minima lors de la procédure de demande de permis de construire.

Zone justifiant vigilance et information :

La distance la plus grande définit la zone dans laquelle une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme. Cette démarche doit permettre au transporteur de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ses ouvrages afin de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.

En outre, cette zone doit servir de référence pour l'élaboration du plan communal de sauvegarde (PCS) et, le cas échéant, du document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM).

D'une manière générale et afin d'anticiper toutes difficultés, il convient d'avertir le plus en amont possible le transporteur de tout projet situé dans les zones figurant dans le tableau ci-dessus.

2. AUTRES DISPOSITIONS S'APPLICANT A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Sont interdits :

- Le comblement des puits, mares, fossés et autres zones humides,
- Les pylônes.

Sont autorisés à condition de respecter les règles suivantes :

- Les annexes des constructions autorisées ou existantes dans la zone.

- Les ouvrages de rétention des eaux de ruissellement à condition qu'ils soient en souterrain ou accompagnés d'aménagements paysagers. Le stockage individuel est exempté de cette obligation.
- Les travaux, y compris les aménagements et changement de destination, avec ou sans création de surface de plancher, qui sont sans effet sur le respect d'une règle ou n'aggravent pas son non-respect,
- Les extensions modérées dont les vérandas, d'un bâtiment existant qui ne satisfait pas la réglementation de la zone,
 - même si ces travaux ne respectent pas les articles 8 et 9
 - éventuellement en non-respect des articles 6 et 7 sur l'implantation des constructions mais à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.
- Les piscines doivent être situées à au moins 3 m de toutes les limites séparatives de propriété.

2.2 DANS LES ESPACES BOISES

Les boisements à conserver

Les boisements à conserver comprennent ceux qui figurent au document graphique sous la légende « espace boisé classé à conserver ».

Ils sont soumis à l'article L [130113](#)-1 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être protégés et conservés.

Pour le boisement situé près du cimetière, les arbres à planter doivent être des fruitiers implantés en lignes.

Les aménagements au sol ne compromettant pas la conservation du boisement existant peuvent y être autorisés.

Les alignements à préserver

Les alignements comprennent ceux qui figurent au document graphique sous la légende « espace boisé d'alignement à préserver ».

Ils sont soumis à l'article L [130113](#)-1 du code de l'urbanisme dans les conditions suivantes :

Ils doivent être protégés et conservés. Ils ne constituent pas des boisements à créer.

Les occupations et utilisations du sol ne compromettant pas leur conservation y sont donc autorisées. Il est notamment possible de ménager des accès au travers de l'alignement à condition que cela n'engendre pas la suppression d'arbres.

Les coupes, abattages ou dessouchages ne sont autorisés que lorsque les arbres sont dangereux ou en mauvais état sanitaire ou pour des raisons de sécurité (notamment routière) et à condition qu'ils soient suivis immédiatement d'une replantation en alignement, soit sur place, soit à une distance au plus égale à 5 m.

La replantation doit se faire en végétaux à feuilles caduques, sur haute tige.

L'alignement ne peut être composé que d'une seule essence.

Les espaces boisés à aménager

Les espaces boisés à aménager comprennent ceux qui figurent au document graphique sous la légende « espaces boisés à aménager ».

Les défrichements ne sont autorisés que pour la mise en valeur du boisement et à condition qu'ils ne concernent pas les plus beaux sujets en essence ou en taille.

Ces espaces doivent comprendre une densité d'arbres à haute tige au moins égale à 1 arbre pour 50 m²

Toute construction y est interdite.

2.3 SUR LES EDIFICES PROTEGES

- Ces bâtiments et le mur, localisés au document graphique, sont soumis à permis de démolir. Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment ou à une partie datant de plus d'un siècle ou du mur est interdite, sauf à démontrer que la partie à démolir rend à l'édifice un aspect originel ou supprime un anachronisme.
- De plus, le bâtiment situé à l'angle de l'avenue des Deux Châteaux et de la rue des Lilandry doit conserver sa vocation de restauration, d'hôtellerie, de débit de boissons
- Les extensions devront soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

2. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Ua

La zone Ua est divisée en ~~deux~~trois secteurs :

- secteur Uaa
- secteurs Uab et Uac soumis au respect d'orientations d'aménagement et de programmation

Ua 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteurs Uaa et Uac :

- Les entrepôts, industries, les bâtiments agricoles ou forestiers
- Le stationnement des caravanes et les constructions légères de loisir.
- Le stationnement ou garage collectif des caravanes ou des poids lourds.
- Les hébergements hôteliers de plein air (camping, parc résidentiel de plein air).
- Les équipements collectifs et activités susceptibles d'engendrer des nuisances sonores, ainsi que les dancings.
- Les activités économiques produisant des émanations olfactives sonores ou vibratoires.
- Les stockages de machines ou véhicules à détruire, ainsi que de matériaux et résidus urbains en dehors des containers de collecte sélective.
- Les activités soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

En secteur Uab :

Toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles figurant à l'article Uab 2 sont interdites.

Ua 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans toute la zone sont autorisés les équipements s'ils sont nécessaires à un service public.

En outre,

en Uaa sont autorisés :

- les activités économiques, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat
- les constructions à usage d'habitation à condition que lors de la réalisation d'un programme de plus de 12 logements ou créant au moins 800 m² de surface plancher, 25% du nombre total de logements soit affecté à du logement locatif social.

en Uab sont autorisés :

- l'extension modérée et l'aménagement des bâtiments existants à vocation économique
- les nouvelles constructions et l'extension des bâtiments existants à vocation exclusive d'habitat, sous réserve que 100 % des logements soient des logements sociaux et sous réserve du respect des dispositions contenues dans la pièce des « orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

en Uac sont autorisées :

- les nouvelles constructions et l'extension des bâtiments existants à vocation d'habitat, sous réserve que 50 % des logements soient des logements sociaux et sous réserve du respect des dispositions contenues dans la pièce des « orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

Ua 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée,

- ouverte à la circulation automobile,
- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- permettant la circulation des engins de secours et de collecte des ordures ménagères,
- si elle se termine en impasse, aménagée de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans le secteur Uaa :

1. LES ACCÈS (voir définitions en annexe)

Pour qu'un terrain soit constructible, son accès devra présenter les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de 4 m
- L'accès ne pourra desservir qu'un seul logement.

2. LES VOIES NOUVELLES

La largeur des voies nouvelles doit être de 5,5 m minimum.

Les terrains n'ayant comme unique accès qu'un parking, ou un chemin piéton, ne sont pas constructibles.

Dans les secteurs Uab et Uac :

Les conditions de desserte du secteur Uab sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies au présent PLU.

Ua 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Conditions générales de desserte :

Un terrain pour être constructible doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées et de collecte d'eaux pluviales.

Réseau d'eau potable :

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Réseau d'assainissement

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Réseau d'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).

L'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol doit être recherchée prioritairement dans chaque opération nouvelle d'urbanisation. En cas d'impossibilité technique (à cause de la nature du sol, d'un risque d'inondation, de la vulnérabilité des nappes souterraines ou encore de contraintes foncières fortes), le rejet dans le réseau d'assainissement pluvial sera autorisé à débit contrôlé. A défaut d'études techniques fournies par le pétitionnaire, ce débit sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour 10 ans.

Réseau téléphonique, électrique

Les réseaux moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Tout raccordement au réseau public doit être enterré jusqu'au point d'alimentation.

Pour les aménagements, extensions ou annexes des bâtiments existants, si les réseaux électriques et téléphoniques sont déjà enterrés sur la parcelle, les réseaux liés aux travaux doivent être enterrés.

Stockage des déchets

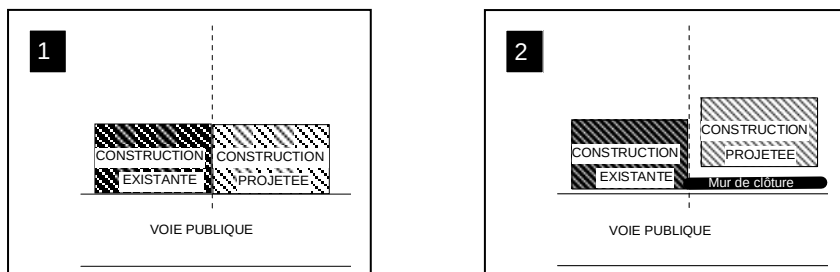
Les constructions comprenant plusieurs logements en leur sein doivent obligatoirement prévoir des locaux pour le stockage des différentes catégories de déchets collectés.

Ua 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~En dehors de la zone de non constructibilité, les constructions peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait.~~

~~Dans le secteur Uaa, le long de l'avenue des deux châteaux, un effet d'alignement sera recherché par l'implantation de bâti (1) et/ou de mur (2) à l'alignement de la voie. Lorsqu'une construction est édifiée à l'alignement de la voie, les constructions de second rang pourront être implantées en retrait de l'alignement.~~

~~En cas de constructions multiples sur une unité foncière, la construction de premier rang sera implantée à l'alignement.~~



~~Dans les secteurs Uab et Uac, l'implantation des constructions est soumise aux dispositions contenues dans le document des orientations d'aménagement et de programmation.~~

Ua 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règle générale

En dehors de la zone de non constructibilité, les constructions doivent être implantées,

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait.

Définition des retraits

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au minimum 3 m.

Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions principales non contiguës (directement ou par l'intermédiaire d'une annexe) doit être au moins égale à 3 m.

Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans une bande de 40 m depuis l'avenue de Deux Châteaux, l'emprise au sol est limitée à 60%.

Au-delà de 40 m depuis l'avenue de Deux Châteaux, l'emprise au sol est limitée à 20%.

Ua 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage (~~cheminées-superstructures~~ exclues) ne doit pas excéder 11 m. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur à l'acrotère est limitée à 8 m.

Les dispositions édictées par le présent article 11 pourront ne pas être imposées, sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour affirmer une architecture de style contemporain, valorisant et justifiant la vocation du bâtiment
- aux constructions justifiant d'une 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
 - soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, puits de lumière...).

Volumétrie

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre deux pans entre 35° et 45°.

Toutefois, sont autorisées :

- les toitures terrasse sous réserve d'être végétalisées,
- les toitures en croupe ou fausse croupe à l'angle de voies ou en pignon sur voie de desserte.
- les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20 et 40° pour les parties de constructions accolées à un bâtiment à deux pans ou à un mur de clôture et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m.
- en cas d'extension de bâtiment existant, une pente de toiture comprise entre l'existant et 45°.

Dans la bande des 40 m depuis l'avenue des Deux Châteaux, les façades des constructions principales doivent présenter une hauteur minimale de 4 m à l'égout du toit.

Toitures

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou de verrières. Toutefois, les annexes de moins de 20 m² peuvent être couvertes de bois si le bâtiment est en bois.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Lorsque l'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

Les toitures des lucarnes doivent être composées d'un, deux ou trois pans.

Façades des constructions

Les portes d'entrée à la construction (dalle du rez-de-chaussée) doivent être situées à moins de 0,6 m du niveau du sol naturel au droit de la porte.

Les balcons sont interdits au-dessus de l'avenue des Deux Châteaux.

Les ornements maçonneries traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les murs doivent être couverts d'enduit aspect taloché ou gratté ou lissé, ou en moellons à joints "beurrés" ou en pierres meulière apparentes. En façade ou pignon sur l'avenue des Deux Châteaux, l'emploi de briques en maçonnerie ou en ornementation est interdit.

Toutefois pour les annexes isolées de moins de 20 m², les murs peuvent être en bois.

Les façades ou pignons à l'alignement de la voie ou place, doivent comprendre un soubassement horizontal sur une hauteur d'au moins 0,40 m. réalisé par au moins l'une des méthodes suivantes :

- différence de relief avec l'enduit de façade,
- différence de nuance colorée,
- différence de granulométrie de l'enduit.

Ouvertures

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie soit dont la hauteur est supérieure à la largeur, soit carrée ou ronde. Leur largeur hors tout ne doit pas excéder 1,20m.

Les vérandas visibles de l'avenue des Deux Châteaux, ne sont autorisées que si elles sont constituées d'une structure en ferronnerie.

Les linteaux apparents sont interdits.

Les volets doivent être à battants, peints ou colorés (lasure).

Les volets roulants ne sont autorisés que si leur coffrage est non apparent de l'extérieur et s'ils sont doublés en façade sur rue de volets à battants.

Sauf éventuellement pour les annexes, les ouvertures doivent être soulignées par un encadrement de 15 cm minimum, réalisés par au moins l'une des méthodes suivantes :

- différence de relief avec l'enduit de façade,
- différence de nuance colorée,
- différence de granulométrie de l'enduit.

Clôtures

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété. Les grilles traditionnelles, en clôture ou portail, doivent être conservées.

A défaut :

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit aspect taloché ou gratté, ou en moellons à joints "beurrés",
- d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'une grille à barreaux verticaux, éventuellement agrémentée de volutes.

~~Sur les autres limites séparatives, la clôture est constituée au choix :~~

- ~~- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit, ou en moellons à joints "beurrés",~~
- ~~- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13) doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement.~~

~~Plus de souplesse en limite séparative ?~~

La hauteur totale de la clôture sur voie doit être comprise entre 1,60 m et 2,50 m.

Les portails et portillons doivent être peints ou colorés, avoir une hauteur au scellement, n'excédant pas celle de la clôture ou des piliers.

Les abords de la construction

Dans la bande de 40 m depuis l'avenue des Deux Châteaux, les accès véhicules aux garages en sous-sol ne doivent pas être visibles de l'extérieur de la construction et donc se situer le cas échéant à l'intérieur du bâtiment.

Les terrasses sont interdites sur les parties faisant face à l'avenue de Deux Châteaux. Toutefois, les traitements au sol en pavage, dallage ou autre revêtement restent autorisés.

Les citernes et cuves doivent être soit enterrées soit dissimulées derrière une haie ou un muret.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles et les éoliennes doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie de desserte ou les espaces publics.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Dispositions générales

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

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes. Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

Recharge des véhicules électriques

Les bâtiments à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement bâti clos et couvert, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques. Le nombre minimal de places à équiper est d'une place par logement.

Les bâtiments de bureaux qui comportent un parc de stationnement bâti clos et couvert, d'une capacité de plus de 20 places et dont l'accès est réservé aux salariés doivent équiper un minimum de 10 % des emplacements de stationnement de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques.

Nombre d'emplacements de stationnement automobile

Chaque emplacement doit présenter une surface minimale de 12,5 m².

Les normes ci-après constituent des minimums et n'exonèrent pas du respect des dispositions générales.

Habitation individuelle	- deux emplacements <u>couverts</u> par logement, <u>situés à l'intérieur de la construction ou contigus à celle-ci</u>
Habitation collective	- un emplacement par tranche <u>entamée</u> de 60 m ² <u>de surface de plancher</u>
<u>Logement social</u>	— un emplacement par logement — aucun pour les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat et réalisés en transformation amélioration de bâtiment existant.
Activités économiques :	— 60% de la surface de plancher hors œuvre nette consacrée au stationnement des véhicules hors surface de circulation — toutefois il n'est pas exigé de place de stationnement si la surface d'activité est inférieure à 40 m² <u>- 1 place par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher</u>
Hôtels	- un emplacement par chambre d'hôtel
Restaurants, salle de conférence...	- un emplacement pour 10 m ² de salle recevant du public

Nombre d'emplacements pour les cycles et les poussettes

Les dispositions suivantes concernent :

Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;

Les changements de destination sauf impossibilité technique.

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 et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.

- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos
- Pour l'habitat collectif : l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements T2 ou moins, et 1,5 m² dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- Pour les immeubles à usage de bureaux : l'espace possède une superficie représentant 1,5 % minimum de la surface de plancher
- Pour les autres activités : 1 place pour 10 employés minimum
- Etablissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

Locaux poussettes :

Pour les logements collectifs de plus de 12 logements, il sera réalisé des locaux pour les poussettes, à raison d'1 m² pour 3 logements.

Ua 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Dans une bande de 40 m depuis l'avenue des Deux Châteaux, 20 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts plantés en pleine terre.

Ce taux est porté à 60 % au-delà d'une bande de 40 m depuis l'avenue de Deux Châteaux.

Enfin, les opérateurs et constructeurs doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation» du présent PLU.

3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Ub

La zone Ub est divisée en deux secteurs :

- Uba couvrant les extensions proches du centre ancien,
- Ubb couvrant les extensions sous forme d'opérations d'ensemble.

Ub 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les entrepôts, industries, les bâtiments agricoles ou forestiers.
- Les activités de restauration et d'hôtellerie.
- Le stationnement des caravanes et les constructions légères de loisir.
- Le stationnement ou garage collectif des caravanes ou des poids lourds.
- Les hébergements hôteliers de plein air (camping, parc résidentiel de plein air).
- Les équipements collectifs et activités susceptibles d'engendrer des nuisances sonores, ainsi que les dancings.
- Les activités économiques produisant des émanations olfactives sonores ou vibratoires.
- Les stockages de machines ou véhicules à détruire, ainsi que de matériaux et résidus urbains en dehors des containers de collecte sélective.
- Les activités soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

Ub 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles satisfont les conditions énoncées ci-après et l'ensemble des règles de la zone.

- Les activités économiques, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat, ~~que leur surface hors œuvre nette n'excède pas 200 m².~~
Les équipements s'ils sont nécessaires à un service public.
Les salles de spectacles et de rassemblement à condition qu'elles entrent constituent dans un équipement collectif.

Les constructions à usage d'habitation à condition que lors de la réalisation d'un programme de plus de 12 logements ou créant au moins 800 m² de surface plancher, 25% du nombre total de logements soit affecté à du logement locatif social.

Ub 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée,

- ouverte à la circulation automobile,
- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- permettant la circulation des engins de secours et de collecte des ordures ménagères,
- si elle se termine en impasse, aménagée de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.

1. LES ACCÈS (voir définitions en annexe)

Pour qu'un terrain soit constructible son accès devra présenter les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de 4 m
- L'accès ne pourra desservir qu'un seul logement.

2. LES VOIES NOUVELLES

La largeur des voies nouvelles doit être de 5,5 m minimum.

Les terrains n'ayant comme unique accès qu'un parking ou un chemin piéton, ne sont pas constructibles.

Ub 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Conditions générales de desserte :

Un terrain pour être constructible doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées et de collecte d'eaux pluviales.

Réseau d'eau potable :

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Réseau d'assainissement

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Réseau d'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).

L'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol doit être recherchée prioritairement dans chaque opération nouvelle d'urbanisation. En cas d'impossibilité technique (à cause de la nature du sol, d'un risque d'inondation, de la vulnérabilité des nappes souterraines ou encore de contraintes foncières fortes), le rejet dans le réseau d'assainissement pluvial sera autorisé à débit contrôlé. A défaut d'études techniques fournies par le pétitionnaire, ce débit sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour 10 ans.

Réseau téléphonique, électrique

Les réseaux moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Tout raccordement au réseau public doit être enterré jusqu'au point d'alimentation.

Pour les aménagements, extensions ou annexes des bâtiments existants, si les réseaux électriques et téléphoniques sont déjà enterrés sur la parcelle, les réseaux liés aux travaux doivent être enterrés.

Stockage des déchets

Les constructions comprenant plusieurs logements en leur sein doivent obligatoirement prévoir des locaux pour le stockage des différentes catégories de déchets collectés.

Ub 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait.

Ub 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions ne peuvent être implantées que sur une seule des limites séparatives aboutissant à la voie de desserte.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent respecter un recul de 2 m sauf s'il s'agit de clore une partie couverte existante du bâtiment initial.

Toutefois, face à une baie, la distance doit être d'au moins 4 m.

Les constructions peuvent s'implanter soit en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives, soit sur au plus une limite séparative aboutissant aux voies.

Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour le secteur UBa :
Il n'est pas fixé de règle.

Pour le secteur UBb

L'emprise au sol des constructions ~~nouvelles~~ est limitée à 30 m² de plus que l'emprise au sol de la construction d'origine.

Ub 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ~~ou à l'acrotère~~ (superstructures exclues) ne doit pas excéder 9 m. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur à l'acrotère est limitée à 8 m.

Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions édictées par le présent article 11 pourront ne pas être imposées, sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour affirmer une architecture de style contemporain, valorisant et justifiant la vocation du bâtiment
- aux constructions justifiant d'une 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
 - soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, puits de lumière...).

Les constructions doivent soit satisfaire les règles ci-après, soit s'en exonérer pour affirmer une architecture de style contemporain.

Volumétrie

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre deux pans entre 35° et 45°.
Toutefois, sont autorisées les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20 et 40° pour les annexes accolées à un bâtiment et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m.
Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être végétalisées.

Toitures

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou de verrières. Toutefois, les annexes de moins de 20 m² peuvent être couvertes de bois si le bâtiment est en bois.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Façades des constructions

Les portes d'entrée à la construction (dalle du rez-de-chaussée) doivent être situées à moins de 0,6 m du niveau du sol naturel au droit de la porte.

Les façades devront être soit en maçonnerie enduite, soit en appareillage joint, soit en verre, soit en bois

Clôtures

La clôture sur voie est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit aspect taloché ou gratté,
- d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'une grille à barreaux verticaux, ou de lisses rectilignes.

- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13) doublée, à l'intérieur de la propriété, d'un grillage.

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés.

La hauteur totale de la clôture sur voie doit être comprise entre 1,20 m et 1,50 m

Les portails et portillons doivent être peints ou colorés et avoir une hauteur au scellement n'excédant pas celle de la clôture ou des piliers.

Les abords de la construction

Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées derrière une haie ou un muret.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles et les éoliennes doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie de desserte ou les espaces publics.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Ub 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

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

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes. Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

Recharge des véhicules électriques

Les bâtiments à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement bâti clos et couvert, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques. Le nombre minimal de places à équiper est d'une place par logement.

Les bâtiments de bureaux qui comportent un parc de stationnement bâti clos et couvert, d'une capacité de plus de 20 places et dont l'accès est réservé aux salariés doivent équiper un minimum de 10 % des emplacements de stationnement de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques.

Nombre d'emplacements de stationnement automobile

Chaque emplacement doit présenter une surface minimale de 12,5 m².

Les normes ci-après constituent des minimums et n'exonèrent pas du respect des dispositions générales.

- | | |
|------------------------------|--|
| Habitation individuelle | - <u>deux emplacements <u>couverts</u> par logement, <u>situés à l'intérieur de la construction ou contigus à celle-ci</u></u> |
| | - |
| <u>Habitation collective</u> | - <u>un emplacement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher</u> |

Logement social	- <u>un emplacement par logement</u>
Activités économiques :	- <u>1 place par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher</u> — 60% de la surface de plancher hors œuvre nette consacrée au stationnement des véhicules hors surface de circulation — toutefois il n'est pas exigé de place de stationnement si la surface d'activité est inférieure à 40 m².

Nombre d'emplacements pour les cycles et les poussettes

Les dispositions suivantes concernent :

Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;

Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

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 et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries.
 - Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
 - Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos
 - Pour l'habitat collectif : l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements T2 ou moins, et 1,5 m² dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
 - Pour les immeubles à usage de bureaux : l'espace possède une superficie représentant 1,5 % minimum de la surface de plancher
 - Pour les autres activités : 1 place pour 10 employés minimum
 - Etablissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.
- Construction à destination d'habitation : 2 places par logement pour les opérations de construction de plus de 5 logements.
 - Construction à destination de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'hôtel et de restaurant : 5 places pour 100 m² de surface de plancher

Locaux poussettes :

Pour les logements collectifs de plus de 12 logements, il sera réalisé des locaux pour les poussettes, à raison d'1 m² pour 3 logements.

Ub 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

50% du terrain doit être traité en espace vert paysager. Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Uc

Uc 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les entrepôts, industries, les bâtiments agricoles ou forestiers.
 - Le stationnement des caravanes et les constructions légères de loisir.
 - Le stationnement ou garage collectif des caravanes ou des poids lourds.
 - Les hébergements hôteliers de plein air (camping, parc résidentiel de plein air).
 - Les équipements collectifs et activités susceptibles d'engendrer des nuisances sonores, ainsi que les dancings.
 - Les activités économiques produisant des émanations olfactives sonores ou vibratoires.
 - Les stockages de machines ou véhicules à détruire, ainsi que de matériaux et résidus urbains en dehors des containers de collecte sélective.
 - Les activités soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.
- [- Le changement de destination des commerces, bureaux, services et des locaux artisanaux situés en rez-de-chaussée vers une vocation d'habitat](#)

Uc 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles satisfont les conditions énoncées ci-après et l'ensemble des règles de la zone.

Les activités économiques, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.

~~Les habitations si elles sont liées à une activité existante dans l'immeuble.~~

[Les constructions à usage d'habitation à condition que lors de la réalisation d'un programme de plus de 12 logements ou créant au moins 800 m² de surface plancher, 25% du nombre total de logements soit affecté à du logement locatif social.](#)

~~Les salles de spectacles et de rassemblement à condition qu'elles entrent dans un équipement collectif.~~
~~Les équipements s'ils sont nécessaires à un service public.~~

Uc 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée,
- ouverte à la circulation automobile,
 - répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
 - permettant la circulation des engins de secours et de collecte des ordures ménagères,
 - si elle se termine en impasse, aménagée de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.

~~Les terrains desservis par un appendice d'accès ou cour commune ou passage aménagé sur terrain voisin ne sont pas constructibles.~~

[1. LES ACCÈS \(voir définitions en annexe\)](#)

[Pour qu'un terrain soit constructible son accès devra présenter les caractéristiques suivantes :](#)

- [Largeur minimale de 4 m](#)
- [L'accès ne pourra desservir qu'un seul logement.](#)

[2. LES VOIES NOUVELLES](#)

[La largeur des voies nouvelles doit être de 5,5 m minimum.](#)

Les terrains n'ayant comme unique accès qu'un parking ou un chemin piéton, ne sont pas constructibles.

Uc 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Conditions générales de desserte :

Un terrain pour être constructible doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées et de collecte d'eaux pluviales.

Réseau d'eau potable :

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Réseau d'assainissement

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Réseau d'eaux pluviales

~~Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble comprenant des parties imperméabilisées, doit, s'il est desservi par un réseau de collecte des eaux de ruissellement, être raccordé au dit réseau.~~

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

~~L'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol doit être recherchée prioritairement dans chaque opération nouvelle d'urbanisation. En cas d'impossibilité technique (à cause de la nature du sol, d'un risque d'inondation, de la vulnérabilité des nappes souterraines ou encore de contraintes foncières fortes), le rejet dans le réseau d'assainissement pluvial sera autorisé à débit contrôlé. A défaut d'études techniques fournies par le pétitionnaire, ce débit sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour 10 ans.~~

Réseau téléphonique, électrique

~~Les réseaux moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.~~

~~Tout raccordement au réseau public doit être enterré jusqu'au point d'alimentation.~~

~~Pour les aménagements, extensions ou annexes des bâtiments existants, si les réseaux électriques et téléphoniques sont déjà enterrés sur la parcelle, les réseaux liés aux travaux doivent être enterrés.~~

Stockage des déchets

~~Les constructions comprenant plusieurs logements en leur sein doivent obligatoirement prévoir des locaux pour le stockage des différentes catégories de déchets collectés.~~

Uc 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait.

Rue Blanche Hottinguer, en cas de démolition-reconstruction, l'implantation de la nouvelle construction se fera à l'emplacement de la construction originelle.

Uc 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci devra être de 2,5 m minimum et 4 m minimum s'il y a création de baie.

Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Rue Blanche Hottinguer, en cas de démolition-reconstruction, l'implantation de la nouvelle construction se fera à l'emplacement de la construction originelle.

Uc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est de 60%.

Uc 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ou à l'acrotère (~~cheminées-superstructures~~ exclues) ne doit pas excéder 10 m.

Uc 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions édictées par le présent article 11 pourront ne pas être imposées, sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour affirmer une architecture de style contemporain, valorisant et justifiant la vocation du bâtiment
- aux constructions justifiant d'une 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
 - soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, puits de lumière...).

Les constructions doivent soit satisfaire ~~les~~ aux règles ci-après, soit s'en exonérer pour affirmer une architecture de style contemporain.

Volumétrie

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre deux pans entre 35° et 45°. Toutefois, sont autorisées les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20 et 40° pour les annexes accolées à un bâtiment et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m.
Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être végétalisées.

Toitures

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou de verrières. Toutefois, les annexes de moins de 20 m² peuvent être couvertes de bois si le bâtiment est en bois.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Façades des constructions

Les portes d'entrée à la construction (dalle du rez-de-chaussée) doivent être situées à moins de 0,6 m du niveau du sol naturel au droit de la porte.

Les façades devront être soit en maçonnerie enduite, soit en appareillage joint, soit en verre, soit en bois

Clôtures

La clôture sur voie est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit aspect taloché ou gratté,
- ~~d'un soubassement maçonné comme ci-dessus surmonté d'une grille à barreaux verticaux, ou de lisses rectilignes,~~
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13) doublée, à l'intérieur de la propriété, d'un grillage.

La hauteur totale de la clôture sur voie doit être comprise entre 1,20 m et ~~2,20 m~~ 1,50 m.

Les portails et portillons doivent être peints ou colorés et avoir une hauteur au scellement n'excédant pas celle de la clôture ou des piliers.

Les abords de la construction

Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées derrière une haie ou un muret.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles et [les éoliennes](#) doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie de desserte ou les espaces publics.

[Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.](#)

Uc 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération. [Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes. Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.](#)

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

[Recharge des véhicules électriques](#)

[Les bâtiments à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement bâti clos et couvert, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques. Le nombre minimal de places à équiper est d'une place par logement.](#)

[Les bâtiments de bureaux qui comportent un parc de stationnement bâti clos et couvert, d'une capacité de plus de 20 places et dont l'accès est réservé aux salariés doivent équiper un minimum de 10 % des emplacements de stationnement de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques.](#)

Nombre d'emplacements de stationnement automobile

[Chaque emplacement doit présenter une surface minimale de 12,5 m².](#)

Les normes ci-après constituent des minimums et n'exonèrent pas du respect des dispositions générales.

Habitation collective	- un emplacement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher
	- un emplacement par logement social
	- aucun pour les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat et réalisé en transformation amélioration de bâtiment existant
Activités économiques :	60% de la surface de plancher hors œuvre nette consacrée au stationnement des véhicules hors surface de circulation
	- 1 place par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher
	-
Hôtels	- un emplacement par chambre d'hôtel
Restaurants, salle de conférence...	- un emplacement pour 10 m² de salle recevant du public

[Nombre d'emplacements pour les cycles et les poussettes](#)

[Les dispositions suivantes concernent :](#)

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

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 et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos
- Pour l'habitat collectif : l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements T2 ou moins, et 1,5 m² dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- Pour les immeubles à usage de bureaux : l'espace possède une superficie représentant 1,5 % minimum de la surface de plancher
- Pour les autres activités : 1 place pour 10 employés minimum
- Etablissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

- Construction à destination d'habitation : 2 places par logement pour les opérations de construction de plus de 5 logements.
- Construction à destination de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'hôtel et de restaurant : 5 places pour 100 m² de surface de plancher

Locaux poussettes :

Pour les logements collectifs de plus de 12 logements, il sera réalisé des locaux pour les poussettes, à raison d'1 m² pour 3 logements.

Uc 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

20 % du terrain doit être traité en espace vert paysager.

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Ud

Ud 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article Ud2.

Ud 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles satisfont les conditions fixées ci-après et l'ensemble des règles de la zone :

- les extensions des constructions initiales à usage de logement,
- le changement de destination des constructions existantes en bureaux et services dans la limite de la surface initiale et des extensions autorisées.

—[Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements publics d'intérêt collectif](#)

- [Les bâtiments annexes aux habitations d'une surface de plancher de moins de 5 m².](#)

Ud 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée,

- ouverte à la circulation automobile,
- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- permettant la circulation des engins de secours et de collecte des ordures ménagères,
- si elle se termine en impasse, aménagée de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les terrains desservis par un appendice d'accès ou cour commune ou passage aménagé sur terrain voisin ne sont pas constructibles.

Les terrains n'ayant comme unique accès qu'un parking ou un chemin piéton, ne sont pas constructibles.

Ud 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Conditions générales de desserte :

Un terrain pour être constructible doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées et de collecte d'eaux pluviales ;

Réseau d'eau potable :

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Réseau d'assainissement :

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Réseau d'eaux pluviales :

~~Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble comprenant des parties imperméabilisées, doit, s'il est desservi par un réseau de collecte des eaux de ruissellement, être raccordé au dit réseau.~~

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

~~L'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol doit être recherchée prioritairement dans chaque opération nouvelle d'urbanisation. En cas d'impossibilité technique (à cause de la nature du sol, d'un risque d'inondation, de la vulnérabilité des nappes souterraines ou encore de contraintes foncières fortes), le rejet dans le réseau d'assainissement pluvial sera autorisé à débit contrôlé. A défaut d'études techniques fournies par le pétitionnaire, ce débit sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour 10 ans.~~

Réseau téléphonique, électrique

Les réseaux moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Tout raccordement au réseau public doit être enterré jusqu'au point d'alimentation.

Pour les aménagements, extensions ou annexes des bâtiments existants, si les réseaux électriques et téléphoniques sont déjà enterrés sur la parcelle, les réseaux liés aux travaux doivent être enterrés.

Stockage des déchets

Les constructions comprenant plusieurs logements en leur sein doivent obligatoirement prévoir des locaux pour le stockage des différentes catégories de déchets collectés.

Ud 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les implantations des constructions situées face à la voie de desserte ne doivent pas être modifiées.
Seule la fermeture d'éléments couverts existants est autorisée face à ces voies.

Implantation par rapport à l'avenue des deux châteaux

Les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 2 m par rapport à la limite d'emprise.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques (chemin piéton et espaces de jeux)

Les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 2 m par rapport à la limite d'emprise.

Ud 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions ne peuvent être implantées que sur une seule des limites séparatives aboutissant à la voie de desserte.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent respecter un recul de 2 m sauf s'il s'agit de clore une partie couverte existante du bâtiment initial.

Toutefois, face à une baie, la distance doit être d'au moins 4 m.

Ud 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

~~Plusieurs bâtiments distincts sur une même propriété sont interdits.~~

~~Seules sont autorisées les annexes isolées de moins de 5m².~~

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

Ud 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension des constructions existantes est limitée à 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise autorisée initialement dans le permis de construire.

Toutefois ne sont pas comprises dans ces 30 m², les surfaces issues d'une clôture de partie couverte existante.

L'emprise au sol des constructions annexes ne dépassera pas 5 m².

Ud 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions initiales ne doivent subir aucune surélévation.

La hauteur au faîtage (superstructures exclues) ne doit pas excéder 9 m.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur à l'acrotère est limitée à 8 m.

Les extensions ne peuvent excéder :

- pour les constructions en RDC, la hauteur du bâtiment initial,
- pour les constructions en R+1, la hauteur est limitée à 7 m,
- pour les constructions toiture Mansart, la hauteur est limitée à l'acrotère du bâtiment initial.

Ud 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La modification des volumes initiaux est interdite. Seules sont autorisées les extensions respectant les règles suivantes :

Toitures

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques (en aspect et en couleur) à la construction initiale ou de verrières.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Les toitures doivent avoir :

- une pente identique à celle de la construction initiale si celle-ci est couverte de tuiles,
- une toiture terrasse si celle de la construction initiale est à la Mansart.

Façades des constructions

Les façades doivent être :

- soit en verrière sans soubassement ou sur un soubassement en briques,
- soit en maçonnerie identique à la construction initiale et comprenant des briques en angle ou en poteaux.

Les portes doivent être peintes, pleines sauf éventuellement en imposte.

Les volets à battants doivent être peints, pleins sans barre ni écharpe et colorés (peinture ou lasure).

Les vitrages ne peuvent être divisés.

Les portes de garages doivent être pleines et peintes en blanc. Des éléments vitrés peuvent être autorisés en partie haute.

Clôtures

La clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit aspect taloché ou gratté, et surmonté d'un chapeau en briques de hauteur comprise entre 0,80 et 1,50m
- d'un ensemble de lisses horizontales, avec ou sans soubassement, de hauteur inférieure à 1 m.

Les portails et portillons doivent être colorés (peinture ou lasure) et avoir une hauteur au scellement n'excédant pas celle de la clôture ou des piliers, ces derniers devant être en briques

Les abords de la construction

Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées derrière une haie ou un muret.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles et les éoliennes doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie de desserte ou les espaces publics.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Ud 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

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

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes. Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Recharge des véhicules électriques

Les bâtiments à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement bâti clos et couvert, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques. Le nombre minimal de places à équiper est d'une place par logement.

Les bâtiments de bureaux qui comportent un parc de stationnement bâti clos et couvert, d'une capacité de plus de 20 places et dont l'accès est réservé aux salariés doivent équiper un minimum de 10 % des emplacements de stationnement de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques.

Nombre d'emplacements de stationnement automobile

Chaque emplacement doit présenter une surface minimale de 12,5 m².

Les normes ci-après constituent des minimums et n'exonèrent pas du respect des dispositions générales.

Habitation	- <u>deux emplacements couverts par logement, situés à l'intérieur de la construction ou contigus à celle-ci</u>
<u>Logement social</u>	- <u>un emplacement par logement</u>

Activités économiques :	- <u>60% de la surface de plancher hors œuvre nette consacrée au stationnement des véhicules hors surface de circulation,</u>
	- <u>1 place par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher</u>
	- <u>toutefois il n'est pas exigé de place de stationnement si la surface d'activité est inférieure à 40 m².</u>
	- _____

Nombre d'emplacements pour les cycles et les poussettes

Les dispositions suivantes concernent :

Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;

Les changements de destination sauf impossibilité technique.

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 et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos
- Pour l'habitat collectif : l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements T2 ou moins, et 1,5 m² dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- Pour les immeubles à usage de bureaux : l'espace possède une superficie représentant 1,5 % minimum de la surface de plancher
- Pour les autres activités : 1 place pour 10 employés minimum
- Etablissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

Locaux poussettes :

Pour les logements collectifs de plus de 12 logements, il sera réalisé des locaux pour les poussettes, à raison d'1 m² pour 3 logements.

Ud 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

50% du terrain doit être traité en espace vert paysager.

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

~~Les terrasses ne peuvent être cornées de balustrades.~~

6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE A

A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles ~~autres que nécessaires à l'activité agricole ou~~ qui ne figurent pas à l'article A2 ci-dessous.

A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Néant

Les constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements publics d'intérêt collectif.

A 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des normes en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b) 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).

L'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol doit être recherchée prioritairement dans chaque opération nouvelle d'urbanisation. En cas d'impossibilité technique (à cause de la nature du sol, d'un risque d'inondation, de la vulnérabilité des nappes souterraines ou encore de contraintes foncières fortes), le rejet dans le réseau d'assainissement pluvial sera autorisé à débit contrôlé. A défaut d'études techniques fournies par le pétitionnaire, ce débit sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour 10 ans.

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.

Réseau téléphonique, électrique

Les réseaux moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Tout raccordement au réseau public doit être enterré jusqu'au point d'alimentation.

Pour les aménagements, extensions ou annexes des bâtiments existants, si les réseaux électriques et téléphoniques sont déjà enterrés sur la parcelle, les réseaux liés aux travaux doivent être enterrés.

A 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10 m.

A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 10 m des limites séparatives.

A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

A 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions maçonnées

Les toitures doivent être couvertes de tuiles. Celles-ci ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Clôtures

La clôture doit être constituée d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13) doublée d'un grillage à l'intérieur de la propriété.

La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,20 m et 1,50 2,20 m.

Les portails et portillons doivent être peints ou colorés et avoir une hauteur au scellement n'excédant pas celle de la clôture ou des piliers.

A 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

A 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

7. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N

N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N 2 ci dessous et notamment toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement.

N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements publics d'intérêt collectif.

Les aménagements des bâtiments au sein des volumes existants sont autorisés à condition :

- Soit qu'ils permettent l'activité agricole
- Soit qu'ils permettent l'accueil touristique para-agricole
- Soit qu'ils permettent la fréquentation touristique et la communication de l'histoire locale et de celle du patrimoine briard et francilien (muséographie)
- Soit qu'ils permettent l'organisation de séminaires et conventions, avec l'hébergement en interne ou externe y afférant.
- Soit à vocation culturelle
- Soit à vocation d'hébergement hôtelier
- Soit à vocation de résidence d'accueil de personnes âgées
- Soit à vocation commerciale ou artisanale

Les extensions des bâtiments existants ne sont autorisées que pour des raisons de sécurité et d'accessibilité.

Les aires de stationnement non couvertes sont autorisées à condition d'être perméables.

N 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Un terrain pour être constructible doit avoir un accès à une voie privée ou publique, praticable par les engins de secours.

N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Réseau d'eau

Un terrain pour recevoir une construction ou installation susceptible d'accueillir des personnes doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation. Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

Le réseau d'alimentation doit être suffisamment dimensionné pour assurer la défense incendie, sauf si un réservoir d'eau permet d'assurer cette défense.

Réseau d'assainissement

a) Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des normes en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Réseau d'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).

L'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol doit être recherchée prioritairement dans chaque opération nouvelle d'urbanisation. En cas d'impossibilité technique (à cause de la nature du sol, d'un risque d'inondation, de la vulnérabilité des nappes souterraines ou encore de contraintes foncières fortes), le rejet dans le réseau d'assainissement pluvial sera autorisé à débit contrôlé. A défaut d'études techniques fournies par le pétitionnaire, ce débit sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour 10 ans.

Réseau téléphonique, électrique

Les réseaux moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Tout raccordement au réseau public doit être enterré jusqu'au point d'alimentation.

Pour les aménagements, extensions ou annexes des bâtiments existants, si les réseaux électriques et téléphoniques sont déjà enterrés sur la parcelle, les réseaux liés aux travaux doivent être enterrés.

Stockage des déchets

Les constructions comprenant plusieurs logements en leur sein doivent obligatoirement prévoir des locaux pour le stockage des différentes catégories de déchets collectés.

N 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

Il n'est pas fixé de règle.

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait.

N 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle.

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

N 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements et extensions d'un bâtiment existant ne peuvent excéder la hauteur de celui-ci.

N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les aménagements ~~et extension~~ doivent soit conserver l'aspect actuel du bâtiment soit être de facture contemporaine.

N 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

N 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

8. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Na

Na 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions à l'exception de celles qui figurent à l'article Na2 ci-dessous.

Na 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Seuls sont autorisés :

- les aménagements paysagers,
- les exhaussements et affouillements de sol.

Na 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

Na 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle.

Na 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

Sans objet.

Na 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet.

Na 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Na 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Na 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Na 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

Na 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

Na 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXE I - DEFINITIONS

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU.

ACCES : voir voie et accès

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il n'existe que dans le cas des propriétés riveraines d'une voie publique. Généralement il est fixé à 1,80 m du fil d'eau. En revanche, dès lors qu'il s'agit de voies privées l'alignement disparaît, l'implantation des constructions se réalise alors soit par rapport à l'axe de la voie, soit par rapport à la limite de fait entre le terrain et la voie.

APPENTIS :

Petit toit à une seule pente appuyé contre un mur. Bâtiment abrité par ce toit.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Un arbre est dit de "haute tige" dès lors qu'à l'âge adulte il mesure plus de 1,80 m de hauteur.

BÂTIMENTS ANNEXES À L'HABITATION

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation correspondent aux bâtiments secondaires à l'habitation principale et ne comprenant pas de pièces de vie ou de travail. Ils peuvent être contigus à la construction principale s'il n'existe pas de communication directe entre les deux constructions par l'intérieur. Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de vérandas ou d'autres annexes à l'habitation (bûchers, etc...).

CHASSIS OSCILLO-BASCULANT :

Ouverture créée dans une toiture dont l'encadrement pivote autour d'un axe horizontal.

CHIEN ASSIS ET CHIEN COUCHE : voir annexe III sur les percements en toiture.

CONSTRUCTION PRINCIPALE:

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :

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 une 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.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit (généralement la commune) de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements aidés et d'équipements à vocation de service public, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

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'acquiescer.

EGOUT DU TOIT :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

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 : hôpital, 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 réalisées par le propriétaire.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est considérée comme étant la projection verticale des constructions au sol à l'exception des constructions en surplomb sans appui au sol (par exemple les balcons...). Voir également schéma p.96.

ESPACE BOISE CLASSE :

Article L 130.1 du code de l'urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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 1^{er} et 2 du titre 1^{er} livre 3 du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public, ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L.222-1 du Code forestier ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière... »

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

FAÇADE PRINCIPALE

Façade par laquelle se fait l'accès à la construction.

FAITAGE

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

HAUTEUR

La hauteur est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faitage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel.

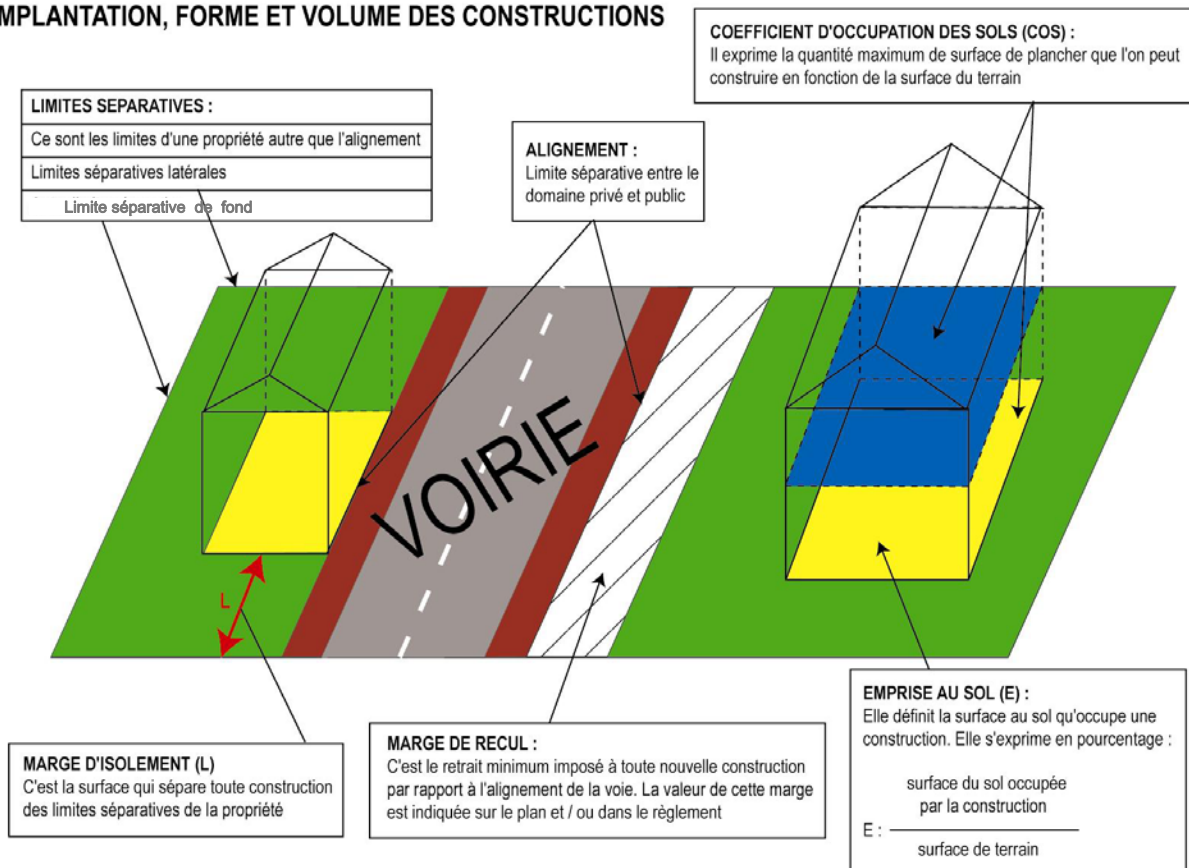
Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas

- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...).

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Catégories d'activités, générant des nuisances ou des dangers, soumise à une réglementation stricte relevant du code de l'environnement. Cette réglementation soumet l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites de propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de terrain (voir schéma ci-après).

Exemples :

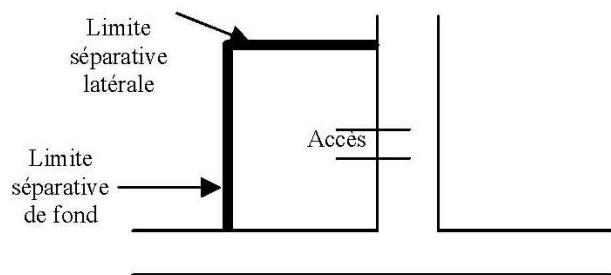


Fig 1

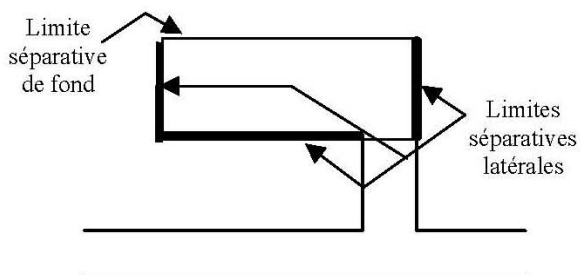


Fig 2

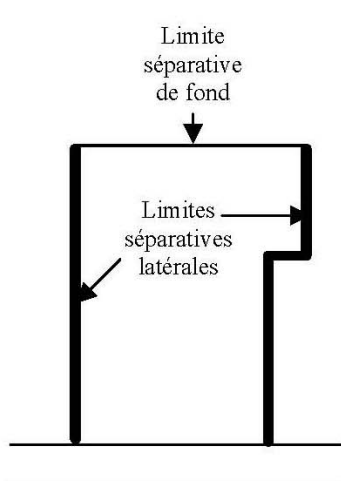


Fig 3

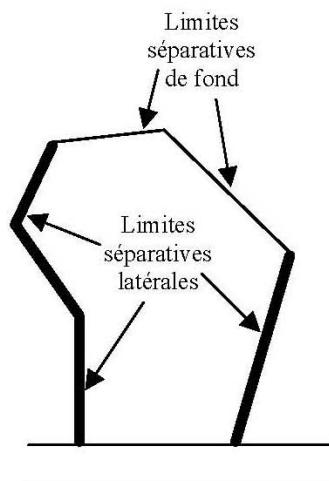


Fig 4

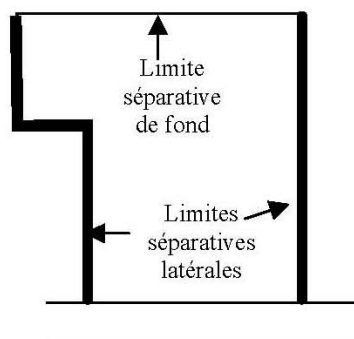


Fig 5

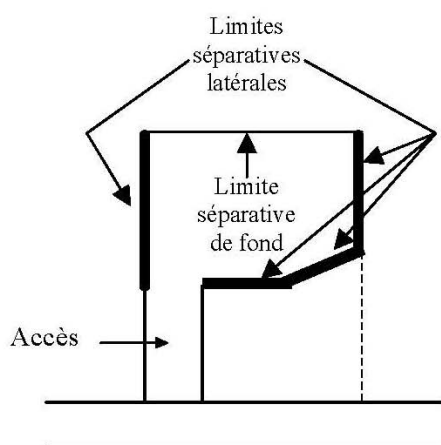


Fig 6

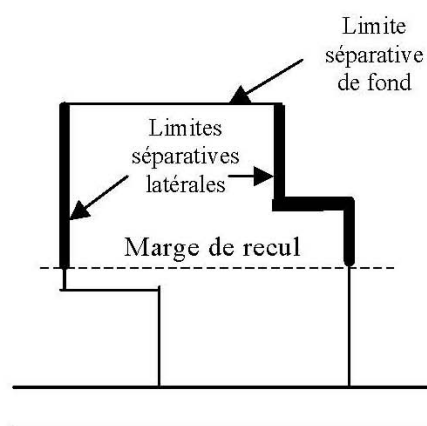


Fig 7

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.

MATERIAUX PRECAIRES :

Matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie, qui sont utilisés pour des constructions dites temporaires ou dont la finition n'est pas réalisée.

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 (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

NIVEAU DU TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

« 1 niveau » signifie rez-de-chaussée (RC)

« 2 niveaux » signifie R+combles ou R+1

« 3 niveaux » signifie R+1+combles ou R+2

Etc...

OUVERTURES CREANT DES VUES DIRECTES

(et considérées comme des baies assurant l'éclairage des pièces)

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

OUVERTURES NE CREANT PAS DE VUES DIRECTES :

- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,60 m au rez-de-chaussée.
- Les ouvertures à soufflets de petite dimension (40 x 40 cm)
- Les ouvertures en sous-sol
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide)
- Les pavés de verre
- Les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de leurs dimensions est autorisée.

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.

PERMIS GROUPE VALANT DIVISION FONCIERE

Ensemble de constructions faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une ou plusieurs personnes physiques ou morales 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.

PROSPECT :

Distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE :

Elle s'entend à l'identique en respectant les volumes et les prospects existants avant sinistre. L'exemption sous-entend que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire s'il respecte l'aspect architectural, l'implantation, et les volumes de la construction détruite. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas.

REHABILITATION/RENOVATION :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment

Rénovation : restauration du bâtiment, reconstruction et remise à neuf en respectant les volumes, prospects et aspect général de la construction.

RETRAIT

Le retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

- Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), le retrait se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

- Marge spéciale d'isolement

Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

SECTEUR

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : U1a).

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

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 ;

-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.

UNITE FONCIERE

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités



foncières.

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.

• SUPERFICIE DE L'UNITÉ FONCIERE

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, etc...) est celle de l'unité foncière.

VOIE ET ACCES

• VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, les télécommunications.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

• VOIE PUBLIQUE

Ensemble des circulations (automobiles, piétonnes, cyclables, équestres...) d'usage public et appartenant à une personne publique.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

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

• VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

Les cours communes sont considérées comme voies privées.

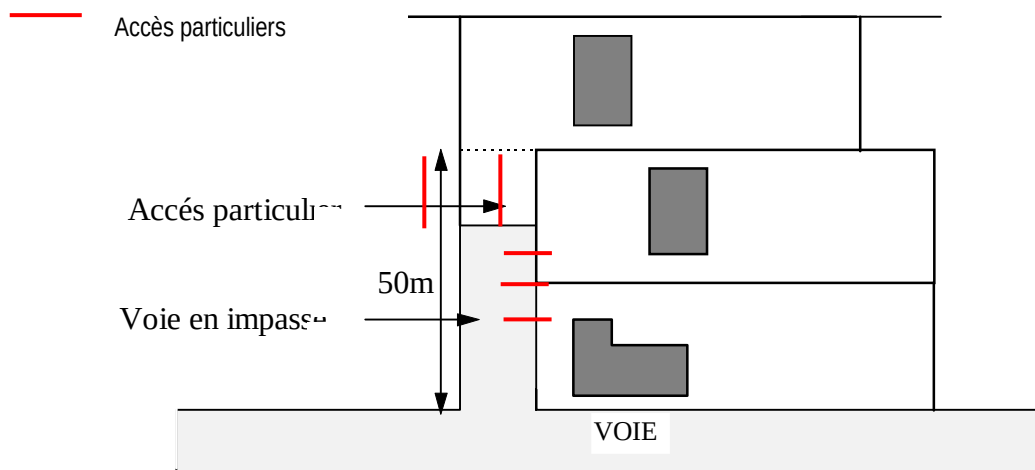
- **VOIE EN IMPASSE (voir schéma ci-après)**

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.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

- **ACCES (voir schéma ci-après)**

L'accès est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière. Il est situé à la limite de la voie.

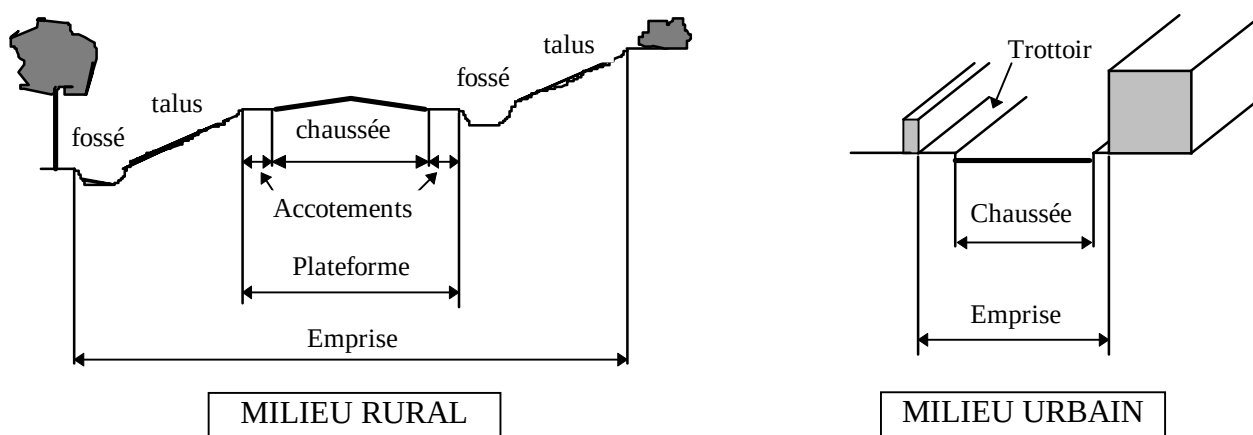


- **ZONE NON AEDIFICANDI :**

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

- **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 de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



VOIRIE

Elle est constituée par la chaussée et le ou les trottoirs.

ZONE

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles, chaque zone est représentée par un sigle (ex. : UA, N, A, ...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

• ZONES URBAINES

Ensemble des espaces déjà urbanisés et/ou des espaces dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. :UA, UL, ...).

• ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser dite zone « AU » correspondent aux espaces à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

• ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

• ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dites zones « N », elles correspondent aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) :

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique, ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder ou concéder ultérieurement à des utilisations publiques ou privées.

ANNEXE II- ARBRES, ARBUSTES ET HAIES D'ESSENCES LOCALES

Arbres

- Fraxinus (frene)
- celtis
- cercis
- ginkgo biloba
- liriodendron (tulipier)
- magnolia magnifica
- quercus rubra (chene rouge)
- acer (erable)
- alnus (aulne)
- liquidambar tige
- crataegus laevigata paul scarlet (aubepine)
- betula utilis(bouleau)

Arbustes

- viburnum thymus (laurier thym)
- mahonia x media
- corylus (noisetier pourpre)
- hibiscus
- abelia
- rhododendron
- azalée
- aucuba
- kerria
- weigelia
- cornus kousa venus chinensis
- daphné
- hamamelis molis
- hydrangéa annabelle
- hydrangéa
- kalmia latifolia
- symphoricarpos magic berry
- syringa microphylla superba