

Envoyé en préfecture le 08/03/2024

Reçu en préfecture le 08/03/2024

Publié le 08/03/2024

ID : 077-217704071-20240304-2024_16-DE



Plan Local d'Urbanisme

de Saint-Fargeau-Ponthierry



Pièce 4.1 : Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du :

Envoyé en préfecture le 08/03/2024

Reçu en préfecture le 08/03/2024

Publié le 08/03/2024

ID : 077-217704071-20240304-2024_16-DE



SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| SOMMAIRE | 2 |
| TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES | 6 |
| <i>Article 1 – Champs d’application</i> | 6 |
| <i>Article 2 – Portée du règlement à l’égard des autres législations relatives à l’occupation des sols</i> | 6 |
| <i>Article 3 – Dispositions générales</i> | 7 |
| <i>Article 4 – Division du territoire en zone</i> | 7 |
| <i>Article 5 – Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique</i> | 7 |
| TITRE 2 -DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE | 12 |
| REGLEMENT DE LA ZONE UA | 13 |
| CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES..... | 13 |
| <i>Article UA 1 : Interdiction et limitation d’usages et affectations des sols et natures d’activité</i> | 13 |
| <i>Article UA 2 : Mixité fonctionnelle et sociale</i> | 13 |
| CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | 14 |
| <i>Article UA 3 : Volumétrie et implantation des constructions</i> | 14 |
| <i>Article UA 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> | 16 |
| <i>Article UA 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords</i> | 18 |
| <i>Article UA 6 : Stationnement</i> | 18 |
| CHAPITRE 3 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX..... | 21 |
| <i>Article UA 7 : Desserte par les voies publiques ou privées et desserte intérieure</i> | 21 |
| <i>Article UA 8 : Desserte par les réseaux</i> | 22 |
| REGLEMENT DE LA ZONE UB | 23 |
| CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES | 23 |
| <i>Article UB 1 : Interdiction et limitation d’usages et affectations des sols et natures d’activité</i> | 23 |
| <i>Article UB 2 : Mixité fonctionnelle et sociale</i> | 24 |
| CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | 25 |
| <i>Article UB 3 : Volumétrie et implantation des constructions</i> | 25 |
| <i>Article UB 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> | 27 |
| <i>Article UB 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords</i> | 29 |
| <i>Article UB 6 : Stationnement</i> | 29 |
| CHAPITRE 3 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX..... | 32 |
| <i>Article UB 7 : Desserte par les voies publiques ou privées et desserte intérieure</i> | 32 |
| <i>Article UB 8 : Desserte par les réseaux</i> | 33 |
| REGLEMENT DE LA ZONE UC | 34 |
| CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES | 34 |

| | |
|---|-----------|
| <i>Article UC 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activité</i> | 34 |
| <i>Article UC 2 : Mixité fonctionnelle et sociale</i> | 34 |
| CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERE | 35 |
| <i>Article UC 3 : Volumétrie et implantation des constructions</i> | 35 |
| <i>Article UC 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> | 36 |
| <i>Article UC 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords</i> | 37 |
| <i>Article UC 6 : Stationnement</i> | 38 |
| CHAPITRE 3 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX | 40 |
| <i>Article UC 7 : Desserte par les voies publiques ou privées</i> | 40 |
| <i>Article UC 8 : Desserte par les réseaux</i> | 41 |
| REGLEMENT DE LA ZONE UD | 42 |
| CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES | 42 |
| <i>Article UD 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activité</i> | 42 |
| <i>Article UD 2 : Mixité fonctionnelle et sociale</i> | 44 |
| CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERE | 45 |
| <i>Article UD 3 : Volumétrie et implantation des constructions</i> | 45 |
| <i>Article UD 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> | 46 |
| <i>Article UD 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords</i> | 47 |
| <i>Article UD 6 : Stationnement</i> | 48 |
| CHAPITRE 3 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX | 50 |
| <i>Article UD 7 : Desserte par les voies publiques ou privées</i> | 50 |
| <i>Article UD 8 : Desserte par les réseaux</i> | 50 |
| REGLEMENT DE LA ZONE UF | 52 |
| CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES | 52 |
| <i>Article UF 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activités</i> | 52 |
| <i>Article UF 2 : Mixité fonctionnelle et sociale</i> | 53 |
| CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | 54 |
| <i>Article UF 3 : Volumétrie et implantation des constructions</i> | 54 |
| <i>Article UF 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> | 56 |
| <i>Article UF 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords</i> | 59 |
| <i>Article UF 6 : Stationnement</i> | 59 |
| CHAPITRE 3 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX | 62 |
| <i>Article UF 7 : Desserte par les voies publiques ou privées</i> | 62 |
| <i>Article UF 8 : Desserte par les réseaux</i> | 63 |
| REGLEMENT DE LA ZONE UP | 65 |
| CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES | 65 |
| <i>Article UP 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activité</i> | 65 |
| <i>Article UP 2 : Mixité fonctionnelle et sociale</i> | 66 |

| | |
|---|-----------|
| CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERE | 67 |
| Article UP 3 : Volumétrie et implantation des constructions | 67 |
| Article UP 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 72 |
| Article UP 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords | 76 |
| Article UP 6 : Stationnement | 77 |
| CHAPITRE 3 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX | 79 |
| Article UP 7 : Desserte par les voies publiques ou privées | 79 |
| Article UP 8 : Desserte par les réseaux | 79 |
| REGLEMENT DE LA ZONE AU | 81 |
| CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES | 81 |
| Article AU 1 : Interdiction et limitation d’usages et affectations des sols et natures d’activité | 81 |
| Article AU 2 : Mixité fonctionnelle et sociale | 82 |
| CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | 83 |
| Article AU 3 : Volumétrie et implantation des constructions | 83 |
| Article AU 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 84 |
| Article AU 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords | 85 |
| Article AU 6 : Stationnement | 86 |
| CHAPITRE 3 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX | 88 |
| Article AU 7 : Desserte par les voies publiques ou privées et desserte intérieure | 88 |
| Article AU 8 : Desserte par les réseaux | 89 |
| REGLEMENT DE LA ZONE A | 90 |
| CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES | 90 |
| Article A 1 : Interdiction et limitation d’usages et affectations des sols et natures d’activité | 90 |
| Article A 2 : Mixité fonctionnelle et sociale | 91 |
| CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERE | 92 |
| Article A 3 : Volumétrie et implantation des constructions | 92 |
| Article A 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 93 |
| Article A 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords | 94 |
| Article A 6 : Stationnement | 95 |
| CHAPITRE 3 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX | 96 |
| Article A 7 : Desserte par les voies publiques ou privées | 96 |
| Article A 8 : Desserte par les réseaux | 96 |
| REGLEMENT DE LA ZONE N | 97 |
| CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES | 97 |
| Article N 1 : Interdiction et limitation d’usages et affectations des sols et natures d’activités | 97 |
| Article N 2 : Mixité fonctionnelle et sociale | 97 |
| CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERE | 97 |
| Article N 3 : Volumétrie et implantation des constructions | 97 |

| | |
|---|----|
| <i>Article N 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> | 97 |
| <i>Article N 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords</i> | 98 |
| <i>Article N 6 : Stationnement</i> | 98 |
| CHAPITRE 3 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX..... | 98 |
| <i>Article N 7 : Desserte par les voies publiques ou privées</i> | 98 |
| <i>Article N 8 : Desserte par les réseaux</i> | 98 |

Titre 1 – Dispositions générales

Article 1 – Champs d'application

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Fargeau-Ponthierry.

Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

- article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
- article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
- article R.111-20 relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- article R.111-21 relatif à la définition de la densité des constructions,
- article R.111-22 relatif à la définition de la surface de plancher,
- article R.111-23 relatif aux dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ne pouvant être interdits,
- article R.111-24 relatif à la restriction dans certains secteurs du territoire des dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique,
- article R.111-25 relatif aux normes de stationnements et notamment celles applicables pour les logements financés avec un prêt de l'État,
- article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement,
- article R.111-27 relatif au respect des lieux, sites et paysagers naturels ou urbain.

Les articles L.111.6 à L.111.10 relatifs aux routes à grande circulation.

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU :

- les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU,

Article 3 – Dispositions générales

Construction dans le cadre d'un projet d'ensemble

Dans les zones U, en dérogation aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées à chaque construction ou lot devant faire l'objet d'une division et non au projet pris dans son ensemble.

Stationnements

Dans les périmètres de 500 m autour des gares il ne pourra être fait application des dégrèvements en matière d'obligation de stationnement prévus aux articles L151-35 et L 151-36 du code de l'urbanisme, dans la mesure où la qualité de la desserte ne permet pas ces dégrèvements.

Les constructions existantes

Les constructions existantes sont appréciées à la date d'approbation du PLU

Article 4 – Division du territoire en zone

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé selon 4 catégories :

- Zones urbaines qui sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».
- Zone à urbaniser qui est repérée sur les documents graphiques par le sigle « AU ».
- Zones agricoles, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques.
- Zones naturelles et forestières repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ».

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UA, UB, ...). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a ; b ; co...).

Article 5 – Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique

Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique du PLU fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par un emplacement réservé ne

doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (L151-41 5° du Code de l'Urbanisme)

Le PLU délimite au plan de zonage un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) pour une durée de 5 ans après l'approbation du PLU. Dans ces périmètres sont seuls autorisés :

- les constructions et installations neuves, d'une superficie ne pouvant excéder 25 m² de surface de plancher ;
- le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Dans ce dernier cas, les extensions ne pourront excéder 25 m² de surface de plancher.

Espaces Boisés Classés (EBC) au titre des articles L.113-1, L.113-2 et R.151-31-1 du Code de l'Urbanisme

Les terrains repérés aux plans de zonage par l'appellation Espaces Boisés Classés sont des espaces boisés à conserver, protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme, et sont soumis aux dispositions de l'article R. 151-31-1 de ce même Code.

Espaces boisés protégés (L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Dans les espaces boisés protégés figurant au plan de zonage, les coupes, abattages ou défrichements d'arbres sont soumises à déclaration préalable au titre de R 421-23 alinéa h) du code de l'urbanisme, quel que soit la taille de l'arbre.

Les constructions et les aménagements imperméabilisés doivent être implantés sur un espace dépourvu d'arbres à hautes tige de plus de 20 m de hauteur.

Dans le cas où du fait de cette règle il ne serait pas possible de réaliser un projet par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, l'abattage d'arbre est possible à condition qu'il épargne les arbres les plus remarquables et qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres de même développement à maturité.

Seules sont autorisées en imperméabilisé :

- l'emprise des constructions et leur terrasse
- une piscine
- les voies de desserte de la construction.
- les aires de stationnement

Avec un maximum de 40 % de la superficie du terrain

Lisière de forêt (des massifs forestiers de plus de 100 hectares) (151-23 du Code de l'Urbanisme)

Seuls sont autorisés les aménagements et installations au caractère réversible et ne compromettant pas la protection des sols en bordure du front boisé :

- la réfection et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière ;
- les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces boisés ;
- les cheminements piétonniers balisés aménagés de façon à conserver la perméabilité du sol (exemple : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.) ;
- les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités sylvicoles ou forestières ;
- les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Arbre remarquable protégé (L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Pour les arbres remarquables protégés figurant au plan de zonage, les coupes, abattages ou défrichements d'arbres sont soumises à déclaration préalable au titre de R 421-23 alinéa h) du code de l'urbanisme, quel que soit la taille de l'arbre.

Zones humides recensées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones humides, repérées dans les documents graphiques du PLU, sont interdites toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide (qui entraînent la destruction par comblement, remblaiement, assèchement et ennoiment des zones humides ou modifient leur alimentation en eau), et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
- l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides ;
- l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau.

Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté du Conseil d'État du 22 février 2017 et de la note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Secteurs soumis aux risques d'inondation

Dans les secteurs inondables repérés au document graphique, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme permettant d'interdire ou soumettre à condition les constructions dès lors que celles-ci sont susceptibles de subir ou engendrer des problèmes de salubrité ou de sécurité.

Protection des mares et mouillères (L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Dans les secteurs des mares et mouillères, en plus de l'application de l'article R.111-26 du Code de l'Urbanisme les constructions dès lors que celles-ci sont susceptibles d'engendrer des atteintes d'environnement pourront être interdites ou soumises à conditions.

Bâtiments remarquables à protéger (L151-19 du Code de l'Urbanisme)

Sur les bâtiments remarquables à protéger figurant au plan de zonage, toutes les modifications d'aspect sont soumises à déclaration préalable au titre de R 421-23 alinéa h) du code de l'urbanisme.

Secteurs soumis aux aléas de mouvement des sols (retrait-gonflement des argiles)

Dans les zones d'aléa moyen ou fort, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 O des 9 et 15 août 20 le code de la construction (art. R.112-5 à R.112-9) prévoit que pour les actes de vente ou pour contrats de construction conclus après le 1er janvier 2020 :

- En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour informer l'acquéreur de l'existence du risque de retrait gonflement des argiles. Elle est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit ses mutations successives.
- Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitat ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020.

Pour ces travaux, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation les caractéristiques du bâtiment ;
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire. (arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols).

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

Sur cette base, selon le type de projet, il est à souligner que l'étude de sol n'est pas seulement recommandée mais obligatoire.

Envoyé en préfecture le 08/03/2024

Reçu en préfecture le 08/03/2024

Publié le 08/03/2024

ID : 077-217704071-20240304-2024_16-DE

Disp

ositions spécifiques



Titre 2 -Dispositions spécifiques par zone

Règlement de la zone UA

Chapitre 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UA 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- Les constructions à destination de commerce de gros,
- Les constructions à usage d'entrepôt et d'industrie,
- Les centres des congrès et d'expositions,
- Les décharges, dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves
- Les constructions et l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes et les habitations légères de loisirs et mobil-homes,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux équipements d'intérêt public, au fonctionnement du service public ferroviaire ou aux constructions autorisées ou à leurs annexes, aux stationnements en sous-sol
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Les constructions et installations strictement liées à l'agriculture, sous réserve d'être compatibles avec l'environnement résidentiel.
- L'installation, y compris pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane destinée à l'habitation à condition qu'elle se situe sur une parcelle recevant des bâtiments agricoles et dans la limite de deux caravanes par exploitation agricole.

Article UA 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les opérations de 10 logements et plus, sont autorisées si elles comportent à minima 25% de logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, sans toutefois excéder 40% de logements sociaux.

Dans une bande de 5 m depuis la voie publique, la transformation de commerce en logement est interdite.

La suppression de vitrine en façade sur voie publique est interdite.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

Règle générale

L'emprise au sol ne devra pas excéder 65 % de la surface du terrain.

Règles particulières

Toutefois si l'emprise au sol des constructions existantes a atteint ou dépassé ce seuil, il est possible de construire des extensions ou des annexes dont l'emprise au sol totale de ces constructions supplémentaires est fixée 30 m² maximum.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui n'excèdent pas 30 m² d'emprise au sol.

3.2 Hauteur maximale des constructions

Règle générale

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 10 m au faîtage et 5,5 m à l'égout du toit ou acrotère.

La hauteur des annexes ne peut excéder 5 m au faîtage et 3,5 m à l'égout du toit ou acrotère.

Règles particulières

Pour les équipements publics ou privés d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle pour les éléments de fonctionnement ou de symbolique qui l'imposent.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la hauteur maximale autorisée, les travaux d'extension sont autorisés à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et par rapport aux emprises publiques

La construction doit être implantée soit à la limite soit en retrait.

En cas d'implantation à plus de 1,50 m de la limite, un mur de clôture doit être édifié sur la limite entre la parcelle et la voie dans le respect des prescriptions du présent règlement (article UA4.4).

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait.

En cas de retrait la distance de tout point de la construction à la limite séparative doit être égale à la moitié de la hauteur au faitage avec un minimum de 3 m.

Règles particulières

- Les annexes et les équipements publics ou privés d'intérêt collectif peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.
- Face à une baie, la distance doit être d'au moins 8 m.
- Les rampes d'accès au stationnement en sous-sol doivent être en retrait d'au moins 1 m.
- Les balcons et terrasses à plus de 1,5 m au-dessus du sol naturel doivent être pourvus de pare-vues s'ils sont à moins de 3 m de la limite.
- Les constructions et les imperméabilisations doivent être implantées à au moins :
 - o 10 m des berges de cours d'eau et de fossés,
 - o 6 m des zones humides.
- Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation, des travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois ni se rapprocher davantage des limites séparatives ni excéder la hauteur de la partie prolongée et dès lors que cette extension ne crée pas de baie face à cette limite.
- Les parties enterrées des piscines doivent être en retrait d'au moins 2 m.
- Dans le cas où les règles ci-dessus seraient respectées par le biais d'une servitude dite de « cour commune », l'acte authentique doit être instauré antérieurement à la date de la délivrance du permis de construire.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété et par rapport aux autres limites

Règle générale

Les constructions principales non contiguës doivent respecter entre elles un minimum de 3 m.

Règles particulières

Toutefois les équipements publics ou privés d'intérêt collectif peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation vis à vis d'autre(s) construction(s) principale(s) sur le terrain, des travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois ni se rapprocher davantage d'autre(s) construction(s) principale(s) ni excéder la hauteur de la partie prolongée et dès lors que cette extension ne crée pas de baie face à d'autre(s) construction(s) voisine(s).

Article UA 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et paysager.

Les constructions présentant un intérêt architectural notamment du fait de leur ancienneté, des matériaux constructifs, de leur composition ou ordonnancement, il est interdit de supprimer ou porter atteinte à ces caractères.

L'aspect et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain ou avec les lieux avoisinants.

4.2 Les toitures

Les panneaux solaires ou photovoltaïques apposés en toiture doivent être arasés avec la couverture.

Les constructions principales

Les toitures des constructions principales doivent être comprises entre 35° et 45°, à l'exception des parties en véranda dont la pente peut être inférieure à 35°.

Elles doivent être couvertes de tuiles ou de couverture transparente planes.

Sur chaque pan de toiture, les lucarnes doivent avoir un linéaire n'excédant pas le tiers de l'égout du toit.

Les toitures terrasse ne sont admises que si elles sont végétalisées, sauf pour les parties de terrasse accessibles depuis une baie et à condition que cette partie n'excède pas 15 m².

Règles particulières à certaines constructions

Les annexes et piscines : les toitures doivent avoir une pente inférieure à 45°.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'exonérer des règles ci-dessus lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

Règles particulières pour toutes les constructions

Toutefois les modifications ou extensions de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus peuvent conserver l'aspect de la toiture du bâtiment existant.

4.3 Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents.

Les murs de façade des constructions principales doivent avoir un aspect soit enduit, soit en moellons de calcaires ou meulière à joints beurrés à la chaux.

Sur les constructions principales, les baies doivent être soulignées d'un encadrement de 10 à 15 cm environ ayant un aspect soit de lissage, soit de légère surépaisseur, soit de nuance colorée.

Les couleurs vives sont interdites.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les vitrines doivent être conservées. Dans le cas de démolition de la construction intégrant une vitrine, toute construction qui sera réalisée sur le terrain immédiatement ou ultérieurement devra intégrer une vitrine de surface au moins égale à celle démolie.

Les modifications de façade intégrant des vitrines ne doivent pas réduire la superficie des vitrines.

Les volets à battant existants doivent être conservés même en cas de pose de volets roulants.

4.4 Les clôtures et les portails

La hauteur maximale des clôtures et portail est limitée à 2 m.

Les clôtures doivent ménager des trouées au sol permettant le passage de la petite faune. Celles-ci devront faire au minimum 15 cm de hauteur et 20 cm de large et à raison d'au minimum une trouée tous les 5 m.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents.

Les haies doivent être composées d'essences variées et à l'exclusion des espèces invasives

Les dispositions ci-après ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs modalités de fonctionnement l'imposent.

Les murs de clôture en moellons de calcaires ou meulières existants doivent être conservés. Ils ne peuvent être détruits que partiellement pour la création d'un unique portail véhicule.

En limite sur voie et emprises publiques

Les clôtures doivent être composées :

- soit de murs de clôture qui doivent avoir un aspect soit enduit, soit en moellons de calcaires ou meulières à joints beurrés à la chaux ;
- soit d'un muret qui doit avoir un aspect soit enduit, soit en moellons de calcaires ou meulières à joints beurrés à la chaux et qui peut être surmonté d'une grille, d'un grillage ou de lisses.

Toutefois, il est toujours possible de prolonger à l'identique un mur existant ou une clôture existante qui ne respectent pas cette règle.

En limites séparatives

Les clôtures doivent être composées :

- soit de murs de clôture qui doivent avoir un aspect soit enduit, soit en moellons de calcaires ou meulières à joints beurrés à la chaux ;
- soit d'un muret qui doit avoir un aspect soit enduit, soit en moellons de calcaires ou meulières à joints beurrés à la chaux et qui peut être surmonté d'une grille, d'un grillage ou de lisses ;
- soit d'un grillage ;
- soit d'une haie.

Une combinaison de ces éléments étant admise

4.5 Dispositions en faveur du développement durable

Les pompes à chaleur, climatiseurs, éoliennes et autres appareils générant du bruit ou des vibrations doivent être implantés soit à une distance de 8 m des limites séparatives soit à une distance de 3 m s'ils se situent face à un mur ou une construction édifiée sur la propriété.

Lors d'une construction principale sur un terrain nu, il est imposé une citerne enterrée de récupération des eaux de pluie d'au moins 3 m³.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 3 000 litres doivent être enterrées.

La construction de piscines est interdite durant une période de 1 an suivant l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral de restriction de l'usage de l'eau sur le territoire de la commune.

Article UA 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords

Les rampes d'accès au stationnement en sous-sol ne doivent pas être visibles depuis la voie. Elles doivent être soit dans la construction, soit dissimulées derrière une partie bâtie ou un mur de 2 m de hauteur minimum.

Il est imposé une superficie perméable d'au moins :

- 10 % pour les terrains de moins de 200 m²
- 20 % pour les terrains entre 200 et 500 m²
- 30 % pour les terrains entre 500 et 1000 m²
- 40 % pour les terrains de plus de 1000 m²

10 % au moins de la surface du terrain doivent être traitées en espaces verts paysagés et plantés.

Les espaces végétalisés sur dalle (au sol ou en toiture) doivent comporter au moins 0,60 m d'épaisseur de terre végétale.

Il est imposé un arbre de haute tige par tranche de 500 m² de surface de terrain.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics de moins de 30 m² d'emprise au sol.

Article UA 6 : Stationnement

En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies de chaque destination.

Pour les extensions de bâtiment, sans changement de destination, dans le cas où le nombre total de

places de stationnement ne satisfait pas les obligations de la construction et de son extension, il ne sera exigé des places de stationnement supplémentaires que dans des normes répondant à l'extension uniquement.

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour automobiles

Les aires de stationnement de plus de 5 emplacements doivent être

- soit en engazonnement éventuellement stabilisé,
- soit couvertes d'une ombrière,
- soit plantés d'arbre à haute tige à raison d'au moins 1 arbre pour 5 emplacements

| Destination des constructions | Nombre de place imposé |
|--|---|
| Habitation | 2 places par logement |
| Bureaux | 1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher |
| Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique | 1 place par chambre |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres destinations autorisées dans la zone | Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement. |

Il n'est pas fixé de règle pour les commerces de détail et les activités de service ouvertes au public

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

Pour les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher, il est imposé un aménagement dévolu au stationnement des deux roues d'au moins 1,5 m² par 50 m² de surface de plancher.

| Destination | Sous-destination | Nombre minimum de places imposées |
|--------------------------|---------------------------------|--|
| Habitation | Logement | 1 place par logement jusqu'à 2 pièces 2 places par logement de 3 pièces et plus |
| | Hébergement | 1 place pour 3 logements |
| Commerces et de services | Artisanat et commerce de détail | 10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements. |
| | Restauration | |



| | | |
|---|--|--|
| | Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle | |
| | Hôtels | 1 place pour 5 chambres |
| Équipement d'intérêt collectifs et service public | | 1 emplacement pour 15% de l'effectif des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment et 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : bureaux, industrie et entrepôts | | 1 emplacement pour 15% de l'effectif des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment |

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UA 7 : Desserte par les voies publiques ou privées et desserte intérieure

7.1 Les accès

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination du projet.

La localisation et le nombre des accès des véhicules peuvent être imposés dans l'intérêt de la sécurité publique, de la préservation des aires de stationnement, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre équipement urbain situé sur l'emprise de la voie.

Les accès au terrain induisant la suppression d'arbres sur la voie sont interdits. Les aménagements d'accès ne doivent pas s'approcher à moins de 1 m d'un arbre.

7.2 Les voies nouvelles

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent avoir une chaussée minimale de 3,50 m.

Les eaux pluviales de cette chaussée doivent être collectées puis infiltrées dans le terrain.

Les voies nouvelles de plus de 100 ml doivent comprendre une chaussée minimale de 5 m.

Les voies nouvelles de plus de 300 m doivent comprendre :

- une circulation piétonne de 0,80 m d'emprise sur au moins un coté de la chaussée
- un arbre de haute tige au moins tous les 20 m
- une piste ou une voie cyclable de 0,80 m d'emprise sur au moins un coté de la chaussée
- des stationnements collectifs répartis le long de la voie à raison de 1 place pour 20 ml de voirie

Si la voie dispose de l'éclairage celui-ci devra être :

- pourvu d'un programmeur permettant l'extinction automatique de l'éclairage diurne et nocturne,
- alimenté par l'énergie solaire.

7.3 Les dessertes intérieures

Dans les opérations d'ensemble de plus de 300 m² de superficie de plancher, les dessertes intérieures destinées à la circulation des véhicules doivent avoir une largeur minimale de 3,5 m.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 500 m² de superficie de plancher, les dessertes intérieures destinées à la circulation des véhicules doivent avoir une largeur minimale de 5 m.

Les dessertes intérieures desservant une ou des constructions destinées à accueillir des personnes doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m et une hauteur minimale en cas notamment de passage sous porche d'au moins 4 m.

Article UA 8 : Desserte par les réseaux

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être desservi au droit du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable, une desserte électrique et un réseau d'assainissement répondant à l'importance du projet.

8.1 Eau potable

Toutes les constructions nouvelles qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

8.2 Eaux Usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Toutefois, lorsque le terrain est dans un secteur du zonage d'assainissement dans lequel le raccordement au réseau collectif n'est pas possible, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome.

Les eaux issues de piscines doivent subir un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel avant rejet dans ce dernier. Le rejet des eaux de piscine dans le réseau eaux usées est interdit.

8.3 Eaux pluviales

Le busage des rus et ruisseaux publics ou privés est interdit sauf pour les passages sous voirie

Les eaux pluviales doivent être infiltrées au sol en totalité après rétention si besoin. Les constructions et aménagements ne peuvent avoir pour effet d'accroître le débit de fuite dans le réseau public.

Le rejet direct aux cours d'eau des eaux collectées, est interdit.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit.

8.4. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

La desserte des constructions par les réseaux d'énergie électrique, ou de télécommunication (dont la fibre optique) doit être réalisée en souterrain jusqu'à la limite de la voie.

8.5. Déchets ménagers et assimilés

Dans le cas où une voie n'est pas ouverte à la circulation publique, il doit être réalisé avant le portail un emplacement recevant les containers de collecte des déchets ménagers, en dehors des espaces publics et ne gênant pas la libre circulation.

Règlement de la zone UB

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UB comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;

Chapitre 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UB 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- Les constructions à destination de commerce de gros,
- Les constructions à usage d'entrepôt et d'industrie,
- Les centres des congrès et d'expositions,
- Les décharges, dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions et l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes et les habitations légères de loisirs et mobil-homes,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux équipements d'intérêt public, au fonctionnement du service public ferroviaire ou aux constructions autorisées ou à leurs annexes, aux stationnements en sous-sol,

Dans le secteur UBs

Toutes les constructions autres que les équipements d'intérêt collectif et services publics à caractère sanitaire social ou médical.

Les logements nécessaires au fonctionnement de ces équipements ou destinés aux professionnels de santé.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Les constructions et installations strictement liées à l'agriculture, sous réserve d'être compatibles avec l'environnement résidentiel.
- L'installation, y compris pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane destinée à l'habitation à condition qu'elle se situe sur une parcelle recevant des bâtiments agricoles et dans la limite de deux caravanes par exploitation agricole.
- Les constructions à usage artisanal dont la surface de plancher et la surface aménagée pour l'activité n'excède pas cumulativement 300 m² et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions avoisinantes.
- Les constructions à usage de commerce de détail dont la surface de plancher n'excède pas 200 m². Cette limitation ne s'applique pas dans une bande de 20 m le long de la rue Beaufiles,

Article UB 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les opérations de 10 logements et plus, sont autorisées si elles comportent à minima 25% de logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, sans toutefois excéder 40% de logements sociaux.

Rue Beaufiles :

- La transformation de commerce en logement est interdite.
- La suppression de vitrine en façade sur voie publique est interdite.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles pour équipements d'intérêts collectifs et services publics

Règle générale

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 35 % de la surface du terrain.

L'emprise au sol de chaque construction ou ensemble de constructions accolées ne pourra excéder 200 m². Toutefois lorsqu'aucune de ces constructions n'excède pas 3,5 m de hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère, cette emprise peut être portée à 400 m².

Règles particulières

Toutefois si l'emprise au sol des constructions existantes a atteint ou dépassé ce seuil, il est possible de construire une extension ou une annexe dont l'emprise au sol totale de ces constructions supplémentaires est fixée 30 m² maximum. Dans le cas d'une succession de projet cette limite ne peut être dépassée cumulativement.

3.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions des équipements d'intérêts collectifs et services publics, ainsi que les logements nécessaires à leur gardiennage intégrés dans la volumétrie de l'équipement ne peut excéder 15,50 m.

La hauteur des autres constructions principales ne peut excéder 10 m au faîtage et 5,5 m à l'égout du toit ou acrotère.

La hauteur des annexes ne peut excéder 5 m au faîtage et 3,5 m à l'égout du toit ou acrotère.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la hauteur maximale autorisée, les travaux d'extension sont autorisés à condition que leur hauteur ne dépasse pas la hauteur du point le plus haut de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions principales doivent être édifiées en retrait d'au moins 6 m par rapport à la voie de desserte.

Les annexes de moins de 30 m² peuvent réduire ce retrait à 3 m.

Les équipements d'intérêts collectifs et services publics peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait des voies

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 10 m des voies ferrées.

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 10 m des rives de la Seine

Règles particulières

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas cette règle des extensions ou surélévations peuvent être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant se rapprocher davantage de la voie ou emprise publique

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait.

En cas de retrait la distance de tout point de la construction à la limite séparative doit être égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 m.

Les équipements d'intérêts collectifs et services publics peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait.

Toutefois les aménagements extérieurs destinés à la fréquentation du public ou du personnel doivent être situés à au moins 5 m d'une terre agricole

Règles particulières

- Face à une baie, la distance doit être d'au moins 8 m. Toutefois pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics, cette distance est de 6 m.
- Les balcons et terrasses à plus de 1,5 m au-dessus du sol naturel doivent être pourvus de pare-vues s'ils sont à moins de 3 m de la limite.
- Les rampes d'accès au stationnement en sous-sol doivent être en retrait d'au moins 1 m.
- Les constructions et les imperméabilisations doivent être implantées à au moins :
 - o 10 m des cours d'eau
 - o 6 m des zones humides.
- Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation, des travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois ni se rapprocher davantage des limites séparatives ni excéder la hauteur de la partie prolongée et dès lors que cette extension ne crée pas de baie face à cette limite.
- Les parties enterrées des piscines doivent être en retrait d'au moins 2 m.
- Dans le cas où les règles ci-dessus seraient respectées par le biais d'une servitude dite de « cour commune », l'acte authentique doit être instauré antérieurement à la date de la délivrance du permis de construire.

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

Il n'est pas fixé de règles pour équipements d'intérêts collectifs et services publics

Des constructions principales non contiguës doivent respecter entre elles un minimum de 3 m.

Face à une baie, la distance entre deux constructions principales doit être d'au moins 8 m.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation vis à vis d'autre(s) construction(s) principale(s) sur le terrain, des travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois ni se rapprocher davantage d'autre(s) construction(s) principale(s) ni excéder la hauteur de la partie prolongée et dès lors que cette extension ne crée pas de baie face à d'autre(s) construction(s) voisine(s).

Article UB 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et paysager.

Les constructions présentant un intérêt architectural notamment du fait de leur ancienneté, des matériaux constructifs, de leur composition ou ordonnancement, il est interdit de supprimer ou porter atteinte à ces caractères. Les matériaux d'imitations y sont interdits.

L'aspect et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain ou avec les lieux avoisinants.

4.2 Les toitures

Les panneaux solaires ou photovoltaïques apposés en toiture doivent être arasés avec la couverture.

Les constructions principales

Il n'est pas fixé de règles pour équipements d'intérêts collectifs et services publics

Les toitures des constructions principales doivent être d'au moins 35°, à l'exception des parties en véranda dont la pente peut être inférieure à 35°.

Toutefois, les modifications ou extensions de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, ne doivent pas augmenter l'écart à la règle.

Elles doivent être couvertes de tuiles ou de couverture transparente plane.

Toutefois les modifications ou extensions de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus peuvent conserver l'aspect de la toiture du bâtiment existant.

Sur chaque pan de toiture, les lucarnes doivent avoir un linéaire n'excédant pas le tiers de l'égout du toit.

Les toitures terrasse ne sont admises que si elles sont végétalisées, sauf pour les parties de terrasse accessible depuis une baie et à condition que cette partie n'excède pas 15 m².

Les annexes et piscines

Les toitures doivent avoir une pente inférieure à 45°.

4.3 Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents.

Les couleurs vives sont interdites, sauf pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics

4.4 Les clôtures et les portails

La hauteur maximale des clôtures et portail est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent ménager des trouées au sol permettant le passage de la petite faune. Celles-ci devront faire au minimum 15 cm de hauteur et 20 cm de large et à raison d'au minimum une trouée tous les 5 m.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents.

Les haies doivent être composées d'essences variées et à l'exclusion des espèces invasives

Les clôtures doivent être composées :

- soit de murs ou murets enduits
- soit de lisses verticales ou horizontales, ajourées ou non
- soit de grilles
- soit de grillage
- soit d'une haie

Une combinaison de ces éléments étant admise.

Toutefois, il est toujours possible de prolonger à l'identique un mur ou une clôture existante qui ne respectent pas cette règle.

Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs modalités de fonctionnement l'imposent.

Les murs de clôture en moellons de calcaires ou meulières existants doivent être conservés. Ils ne peuvent être détruits que partiellement pour la création d'un unique portail véhicule.

4.5 Dispositions en faveur du développement durable

Les pompes à chaleur, climatiseurs, éoliennes et autres appareils générant du bruit ou des vibrations doivent être implantés à une distance d'au moins 8 m des limites séparatives. Toutefois cette distance peut être réduite à 3 m, s'ils se situent face à un mur ou une construction édifée sur la propriété.

Lors d'une construction principale sur un terrain nu, il est imposé une citerne enterrée de récupération des eaux de pluie d'au moins 3 m³.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 3000 litres doivent être enterrées.

La construction de piscines est interdite durant une période de 1 an suivant l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral de restriction de l'usage de l'eau sur le territoire de la commune.

Article UB 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords

Dans les opérations de plus de 1 000 m² de surface de plancher de logements il doit être réalisé un espace collectif d'aires de jeux ou de rencontre d'au moins 10 % de la surface de plancher.

Il n'est pas fixé de règles pour équipements d'intérêts collectifs et services publics

Il est imposé une superficie perméable d'au moins :

- 10 % pour les terrains de moins de 200 m²
- 30 % pour les terrains entre 200 et 500 m²
- 40 % pour les terrains entre 500 et 1000 m²
- 50 % pour les terrains de plus de 1000 m²

30 % au moins de la surface du terrain doivent être traitées en espaces verts paysagés et plantés.

Les espaces végétalisés sur dalle (au sol ou en toiture) doivent comporter au moins 0,60 m d'épaisseur de terre végétale.

Il est imposé un arbre de haute tige par tranche de 500 m² de surface de terrain.

Les aires de stationnement extérieur de plus de 5 places doivent être traitées en matériaux perméables et être plantées à raison d'1 arbre pour 2 places de stationnement.

Dans les espaces boisés protégés au titre de l'article L.151-23 du CU

Seules sont autorisées en imperméabilisé :

- l'emprise des constructions et leur terrasse
- une piscine
- les voies de desserte de la construction.
- les aires de stationnement

Avec un maximum de 40 % de la superficie du terrain

Ces constructions et les aménagements imperméabilisés doivent être implantés sur un espace dépourvu d'arbres à hautes tige de plus de 20 m de hauteur.

Dans le cas où du fait de cette règle il ne serait pas possible de réaliser un projet par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, l'abattage d'arbre est possible à condition qu'il épargne les arbres les plus remarquables et qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres de même développement à maturité.

Article UB 6 : Stationnement

En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies de chaque destination.

Pour les extensions de bâtiment, sans changement de destination, dans le cas où le nombre total de places de stationnement ne satisfait pas les obligations de la construction et de son extension, il ne sera exigé des places de stationnement supplémentaires que dans des normes répondant à l'extension uniquement.

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour automobiles

Les aires de stationnement de plus de 5 emplacements doivent être

- soit en engazonnement éventuellement stabilisé,
- soit couvertes d'une ombrière,
- soit plantés d'arbre à haute tige à raison d'au moins 1 arbre pour 5 emplacements

| Destination des constructions | Nombre de place imposé |
|--|---|
| Habitation | 2 places par logement |
| Bureaux | 1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher |
| Commerces et activités de services | Les 100 premiers m ² sont exonérés d'obligation de stationnement Pour les m ² suivants il est imposé 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher |
| Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique | 1 place par chambre |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres destinations autorisées dans la zone | Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement. |

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

Pour les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher, il est imposé un aménagement dévolu au stationnement des deux roues d'au moins 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher.

| Destination | Sous-destination | Nombre minimum de places imposées |
|-------------|------------------|--|
| Habitation | Logement | 1 place par logement jusqu'à 2 pièces 2 places par logement de 3 pièces et plus |
| | Hébergement | 1 place pour 3 logements |

| | | |
|---|--|--|
| Commerces et de activités services | Artisanat et commerce de détail | 10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements. |
| | Restauration | |
| | Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle | |
| | Hôtels | 1 place pour 5 chambres |
| Équipement d'intérêt collectifs et service public | | 1 emplacement pour 15% de l'effectif des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment et 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : bureaux, industrie et entrepôts | | 1 emplacement pour 15% de l'effectif des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment |

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UB 7 : Desserte par les voies publiques ou privées et desserte intérieure

7.1 Les accès

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination du projet.

La localisation et le nombre des accès des véhicules peuvent être imposés dans l'intérêt de la sécurité publique, de la préservation des aires de stationnement, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre équipement urbain situé sur l'emprise de la voie.

Les accès au terrain induisant la suppression d'arbres sur la voie sont interdits. Les aménagements d'accès ne doivent pas s'approcher à moins de 1 m d'un arbre.

7.2 Les voies nouvelles

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent avoir une chaussée minimale de 3,50 m.

Les eaux pluviales de ces chaussées doivent être collectées puis infiltrées dans le terrain

Les voies nouvelles de plus de 100 m doivent comprendre une chaussée minimale de 5 m.

Les voies nouvelles de plus de 300 m doivent comprendre :

- une circulation piétonne de 0,80 m d'emprise sur au moins un côté de la chaussée
- un arbre de haute tige au moins tous les 20m
- une piste ou une voie cyclable de 0,80 m d'emprise sur au moins un côté de la chaussée
- des stationnements collectifs répartis le long de la voie à raison de 1 place pour 20 m de voirie

Si la voie dispose de l'éclairage celui-ci devra être:

- pourvu d'un programmateur permettant l'extinction automatique de l'éclairage diurne et nocturne ;
- alimenté par l'énergie solaire.

7.3 Les dessertes intérieures

Dans les opérations d'ensemble de plus de 300 m² de superficie de plancher, les dessertes intérieures destinées à la circulation des véhicules doivent avoir une largeur minimale de 3,5 m

Dans les opérations d'ensemble de plus de 500 m² de superficie de plancher, les dessertes intérieures destinées à la circulation des véhicules doivent avoir une largeur minimale de 5 m

Les dessertes intérieures desservant une ou des constructions destinées à accueillir des personnes doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m et une hauteur minimale en cas notamment de passage sous porche d'au moins 4 m.

Article UB 8 : Desserte par les réseaux

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être desservi au droit du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable, une desserte électrique et un réseau d'assainissement répondant à l'importance du projet.

8.1 Eau potable

Toutes les constructions nouvelles qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

8.2 Eaux Usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordée au réseau d'eau potable.

Toutefois, lorsque le terrain est dans un secteur du zonage d'assainissement dans lequel le raccordement au réseau collectif n'est pas possible, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome.

Les eaux issues de piscines doivent subir un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel avant rejet dans ce dernier. Le rejet des eaux de piscine dans le réseau eaux usées est interdit.

8.3 Eaux pluviales

Le busage des rus et ruisseaux publics ou privés est interdit sauf pour les passages sous voirie

Les eaux pluviales doivent être infiltrées au sol en totalité après rétention si besoin. Les constructions et aménagements ne peuvent avoir pour effet d'accroître le débit de fuite dans le réseau public.

Le rejet direct aux cours d'eau des eaux collectées, est interdit.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit.

8.4. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

La desserte des constructions par les réseaux d'énergie électrique, ou de télécommunication (dont la fibre optique) doit être réalisée en souterrain jusqu'à la limite de la voie.

8.5. Déchets ménagers et assimilés

Dans le cas où une voie n'est pas ouverte à la circulation publique, il doit être réalisé avant le portail un emplacement recevant les containers de collecte des déchets ménagers, en dehors des espaces publics et ne gênant pas la libre circulation.

Règlement de la zone UC

Chapitre 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UC 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ou agricole,
- Les constructions à destination de commerce de gros,
- Les constructions à usage d'entrepôt et d'industrie,
- Les centres des congrès,
- Les décharges, dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 m s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux équipements d'intérêt public, au fonctionnement du service public ferroviaire ou aux constructions autorisées ou à leurs annexes, aux stationnements en sous-sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions et l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes et les habitations légères de loisirs et mobiles-homes.

Dans le secteur UCs

Toutes les constructions autres que les équipements publics ou d'intérêts collectifs à caractère sanitaire social ou médical

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions à usage artisanal dont la surface de plancher et la surface aménagée pour l'activité n'excède pas cumulativement 300 m² et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions avoisinantes.

Les constructions à usage de commerce de détail dont la surface de plancher n'excède pas 200 m².

Article UC 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les opérations de 10 logements et plus, sont autorisées si elles comportent à minima 25% de

logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, sans toutefois excéder 40% de logements sociaux.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnemental et paysagère

Article UC 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne devra pas excéder 50 % de la surface du terrain.

Toutefois, il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m².

3.2 Hauteur maximale des constructions

Règle générale

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 15 m au faîtage et 11 m à l'égout du toit ou acrotère.

Règles particulières

La hauteur des annexes et garages de véhicule non accolés à la construction principale ne peut excéder 5 m au faîtage et 3,5 m à l'égout du toit ou acrotère.

Toutefois, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle pour les éléments de fonctionnement ou de symbolique qui l'imposent

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la hauteur maximale autorisée, les travaux d'extension sont autorisés à condition que leur hauteur ne dépasse pas la hauteur du point le plus haut de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 6 m par rapport à la voie de desserte.

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 10 m des voies ferrées.

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 10 m des rives de la Seine.

Dans le cas de construction existante ne respectant pas cette règle des extensions ou surélévations peuvent être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant se rapprocher davantage de la voie ou emprise publique.

Toutefois, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 10 m.

Toutefois, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent réduire le retrait minimum

à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.

Les balcons et terrasses à plus de 1,5 m au-dessus du sol naturel doivent être pourvus de pare-vues s'ils sont à moins de 8 m de la limite.

Les rampes d'accès au stationnement en sous-sol doivent être en retrait d'au moins 1 m

Les constructions et les imperméabilisations doivent être implantées à au moins :

- 10 m des cours d'eau
- 6 m des zones humides.

Ces règles de retrait doivent être respectées nonobstant toute servitude de vue ou de cours commune.

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

Des constructions principales non contiguës doivent respecter entre elles un minimum de 10 m.

Toutefois les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation vis à vis d'autre(s) construction(s) principale(s) sur le terrain, des travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois ni se rapprocher davantage d'autre(s) construction(s) principale(s) ni excéder la hauteur de la partie prolongée et dès lors que cette extension ne crée pas de baie face à d'autre(s) construction(s) voisine(s).

Article UC 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et paysager ni à l'unité de l'opération d'ensemble.

Les constructions présentant un intérêt architectural notamment du fait de leur ancienneté, des matériaux constructifs, de leur composition ou ordonnancement, il est interdit de supprimer ou porter atteinte à ces caractères. Les matériaux d'imitations y sont interdits.

L'aspect et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain ou avec les lieux avoisinants.

4.2 Les toitures

Il n'est pas fixé de règle

4.3 Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents

Les couleurs vives sont interdites

Les rampes d'accès au parking souterrain ne doivent pas être visibles depuis la voie de desserte. Elles doivent être soit à l'intérieur de la construction soit dissimulés derrière une construction où un

mur de 2m de hauteur minimum.

4.4 Les clôtures et les portails

La hauteur maximale des clôtures et portail est limitée à 2 m

les clôtures doivent ménager des trouées au sol permettant le passage de la petite faune. Celles-ci devront faire au minimum 15 cm de hauteur et 20 cm de large et à raison d'au minimum une trouée tous les 5 m.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents

Les haies doivent être composées d'essences variées et à l'exclusion des espèces invasives

Les clôtures doivent être composées :

- soit de murs ou murets enduits
- soit de grilles, lisses verticales ou horizontales, ajourées ou non
- soit de grillage
- soit d'une haie

Une combinaison de ces éléments étant admise

Toutefois, il est toujours possible de prolonger à l'identique un mur ou une clôture existante qui ne respectent pas cette règle.

Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs modalités de fonctionnement l'imposent.

4.5 Dispositions en faveur du développement durable

Les pompes à chaleur, climatiseurs, éoliennes et autres appareils générant du bruit ou des vibrations doivent être implantés à une distance d'au moins 8 m des limites séparatives. Toutefois cette distance peut être réduite à 3 m, s'ils se situent face à un mur ou une construction édifiée sur la propriété.

Lors d'une construction principale sur un terrain nu, il est imposé une citerne enterrée de récupération des eaux de pluie d'au moins 3 m³.

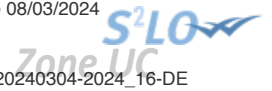
Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 3 000 litres doivent être enterrées.

La construction de piscines est interdite durant une période de 1 an suivant l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral de restriction de l'usage de l'eau sur le territoire de la commune.

Article UC 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords

Il est imposé une superficie perméable d'au moins :

- 10 % pour les terrains de moins de 200 m²
- 30 % pour les terrains entre 200 et 500 m²
- 40 % pour les terrains entre 500 et 1000 m²
- 50 % pour les terrains de plus de 1000 m²



20 % au moins de la surface du terrain doivent être traitées en espaces verts paysagés et plantés.

Les espaces végétalisés sur dalle (au sol ou en toiture) doivent comporter au moins 0,60 m d'épaisseur de terre végétale.

Il est imposé un arbre de haute tige par tranche de 500 m² de surface de terrain.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics de moins de 30 m² d'emprise au sol.

Les aires de stationnement extérieures de plus de 5 places doivent être traitées en matériaux perméables et être plantées à raison d'1 arbre pour 2 places de stationnement.

Dans les opérations de plus de 1000 m² de surface de plancher de logements il doit être réalisé un espace collectif d'aires de jeux ou de rencontre d'au moins 10 % de la surface de plancher.

Article UC 6 : Stationnement

En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies de chaque destination.

Pour les extensions de bâtiment, sans changement de destination, dans le cas où le nombre total de places de stationnement ne satisfait pas les obligations de la construction et de son extension, il ne sera exigé des places de stationnement supplémentaires que dans des normes répondant à l'extension uniquement.

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour automobiles

Les aires de stationnement de plus de 5 emplacements doivent être

- soit en engazonnement éventuellement stabilisé,
- soit couvertes d'une ombrière,
- soit plantés d'arbre à haute tige à raison d'au moins 1 arbre pour 5 emplacements

| Destination des constructions | Nombre de place imposé |
|------------------------------------|---|
| Habitation | 2 places par logement |
| Bureaux | 1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher |
| Commerces et activités de services | Les 100 premiers m ² sont exonérés d'obligation de stationnement Pour les m ² suivants il est imposé 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher |
| Hébergement hôtelier et autre | 1 place par chambre |

| | |
|--|---|
| hébergement touristique | |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres destinations autorisées dans la zone | Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement. |

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

Pour les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher, il est imposé un aménagement dévolu au stationnement des deux roues d'au moins 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher.

| <i>Destination</i> | <i>Sous-destination</i> | <i>Nombre minimum de places imposées</i> |
|---|--|--|
| Habitation | Logement | 1 place par logement jusqu'à 2 pièces 2 places par logement de 3 pièces et plus |
| | Hébergement | 1 place pour 3 logements |
| Commerces et de activités services | Artisanat et commerce de détail | 10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements. |
| | Restauration | |
| | Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle | |
| | Hôtels | 1 place pour 5 chambres |
| Équipement d'intérêt collectifs et service public | | 1 emplacement pour 15% de l'effectif des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment et 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : bureaux, industrie et entrepôts | | 1 emplacement pour 15% de l'effectif des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment |

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UC 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Les accès

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination du projet.

La localisation et le nombre des accès des véhicules peuvent être imposés dans l'intérêt de la sécurité publique, de la préservation des aires de stationnement, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre équipement urbain situé sur l'emprise de la voie.

Les accès au terrain induisant la suppression d'arbres sur la voie sont interdits. Les aménagements d'accès ne doivent pas s'approcher à moins de 1 m d'un arbre.

7.2 Les voies nouvelles

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent avoir une chaussée minimale de 3,50 m.

Les eaux pluviales de ces chaussées doivent être collectées puis infiltrées dans le terrain.

Les voies nouvelles de plus de 100 ml doivent comprendre une chaussée minimale de 5 m.

Les voies nouvelles de plus de 300 m doivent comprendre :

- une circulation piétonne de 0,80 m d'emprise sur au moins un coté de la chaussée
- un arbre de haute tige au moins tous les 20 m
- une piste ou une voie cyclable de 0,80 m d'emprise sur au moins un coté de la chaussée
- des stationnements collectifs répartis le long de la voie à raison de 1 place pour 20 ml de voirie

Si la voie dispose de l'éclairage celui-ci devra être:

- pourvu d'un programmateur permettant l'extinction automatique de l'éclairage diurne et nocturne
- alimenté par l'énergie solaire

7.3 Les dessertes intérieures

Dans les opérations d'ensemble de plus de 300 m² de superficie de plancher, les dessertes intérieures destinée à la circulation des véhicules doivent avoir une largeur minimale de 3,5 m.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 500 m² de superficie de plancher, les dessertes intérieures destinées à la circulation des véhicules doivent avoir une largeur minimale de 5 m.

Les dessertes intérieures desservant une ou des constructions destinées à accueillir des personnes doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m et une hauteur minimale en cas notamment de passage sous porche d'au moins 4 m.

Article UC 8 : Desserte par les réseaux

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être desservi au droit du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable, une desserte électrique et un réseau d'assainissement répondant à l'importance du projet.

8.1 Eau potable

Toutes les constructions nouvelles qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

8.2 Eaux Usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordée au réseau d'eau potable.

Toutefois, lorsque le terrain est dans un secteur du zonage d'assainissement dans lequel le raccordement au réseau collectif n'est pas possible, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome.

Les eaux issues de piscines doivent subir un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel avant rejet dans ce dernier. Le rejet des eaux de piscine dans le réseau eaux usées est interdit.

8.3 Eaux pluviales

Le busage des rus et ruisseaux publics ou privés est interdit sauf pour les passages sous voirie

Les eaux pluviales doivent être infiltrées au sol en totalité après rétention si besoin. Les constructions et aménagements ne peuvent avoir pour effet d'accroître le débit de fuite dans le réseau public.

Le rejet direct aux cours d'eau des eaux collectées, est interdit.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit.

8.4. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

La desserte des constructions par les réseaux d'énergie électrique, ou de télécommunication (dont la fibre optique) doit être réalisée en souterrain jusqu'à la limite de la voie.

8.5. Déchets ménagers et assimilés

Dans le cas où une voie n'est pas ouverte à la circulation publique, il doit être réalisé avant le portail un emplacement recevant les containers de collecte des déchets ménagers, en dehors des espaces publics et ne gênant pas la libre circulation.

Règlement de la zone UD

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UD comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UD 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans le secteur UDa :

Sont interdits :

- Les hébergements non touristiques,
- Les activités économiques installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux équipements d'intérêt public, au fonctionnement du service public ferroviaire ou aux constructions autorisées ou à leurs annexes, aux stationnements en sous-sol
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les campings et les habitations légères de loisirs et mobiles-homes,
- Les entrepôts,
- Les industries,
- Les commerces de gros.

Dans le secteur UDb

Sont interdits :

- Les hébergements non touristiques,

- Les activités économiques installations classées dont les risques qu'elles sont susceptibles de générer s'étendent en dehors du terrain propre à l'activité sur une zone UA, UB, UC, UF ou UP.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux équipements d'intérêt public, au fonctionnement du service public ferroviaire ou aux constructions autorisées ou à leurs annexes, aux stationnements en sous-sol
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions et l'aménagement de terrains pour le camping et les habitations légères de loisirs et mobil-homes.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les décharges, dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ne sont autorisés que si :

- ils sont directement liés à une activité de production, artisanale ou industrielle, exercée à l'intérieur d'un bâtiment ;
- ou si ils constituent une activité de tri ou de valorisation des déchets.

Les habitations nécessaires à la gestion de l'activité et à condition :

- qu'elles soient accolées à la construction recevant l'activité principale,
- que sa surface de plancher n'excède ni 80 m² ni plus de 10 % de la surface de plancher de l'activité économique,
- qu'il n'y ait qu'une seule habitation par unité foncière.

De plus dans le secteur UDb

- Les activités économiques et notamment les bureaux et services ne sont autorisés que s'ils sont dans une construction ne comprenant pas de vitrine ou de baie pouvant s'apparenter à une vitrine.
- Les commerces de détail avec ou sans vitrine sont admis s'ils sont liés à une activité industrielle ou artisanale sur le terrain.
- Les commerces de détail non liés à une activité de production sur le terrain ne sont autorisés que s'ils font face au bâtiment dit « Des 26 couleurs ».
- toutefois, les commerces de détail existants et non liés à une activité de production sur le terrain peuvent connaître une extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher

Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un lien de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Article UD 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions particulières.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnemental et paysagère

Article UD 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne devra pas excéder 60 % de la surface du terrain.

Les constructions et aménagements autres que les aménagements paysagers ou de rétention des eaux pluviales, ne pourront avoir une emprise à moins de 5 m d'une zone UB, UA, N et A.

Toutefois, il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui n'excèdent pas 50 m²

Lorsqu'une construction existante dépasse l'emprise maximale autorisée, les travaux d'extension sont autorisés à condition que :

- soit cette extension soit compensée par une démolition sur le terrain ou sur un ensemble de terrains formant une entité
- soit cette extension ne dépasse pas 10 % de l'emprise existante du bâtiment ou ensemble de bâtiments contigus

3.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions principales ne peut excéder

- dans le secteur UDa : 10 mètres.
- dans le secteur UDb : 13 mètres.

Toutefois, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle pour les éléments de fonctionnement ou de symbolique qui l'imposent

Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les travaux d'extension sont autorisés à condition que leur hauteur ne dépasse pas la hauteur du point le plus haut de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UDb

La distance de tout point de la construction à la limite avec la voie ou emprise publique doit être égale à la hauteur de ce point avec un minimum de 5 m.

Toutefois, les guérites d'accueil, annexes et autres constructions de moins de 30 m² et 5 m de hauteur peuvent s'implanter à 2 m de la voie.

Toutefois, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas le retrait minimal, les travaux d'extension sont autorisés à condition que cette extension ne soit pas plus proche de la limite que le bâtiment existant.

Dans la zone UDa :

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins **3 m** par rapport à la voie

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Seules les constructions dont aucun point ne dépasse 5 m de hauteur peuvent être implantées en limite séparative.

Les bâtiments de plus de 5m de hauteur doivent être implantés de manière à ce que la distance de tout point de la construction à la limite séparative soit au moins égale à la hauteur avec un minimum de 5 m.

Face à une baie, la distance doit être d'au moins 5 m.

Les règles ci-dessus peuvent être respectées par le biais d'une servitude dite de « cour commune ».

Les constructions et les imperméabilisations doivent être implantées à au moins :

- 10 m des cours d'eau
- 6 m des zones humides.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas le retrait minimal, les travaux d'extension sont autorisés à condition que cette extension ne soit pas plus proche de la limite que le bâtiment existant.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës implantées sur une même parcelle doit être au moins égale 5 m.

Article UD 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect

Les bâtiments remarquables repérés au document graphique ne peuvent connaître ni démolition, ni modification de leur volume ou de leur aspect. Des extensions peuvent leur être adjointes à condition qu'elles ne perturbent pas l'homogénéité de l'édifice.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents.

Les miroirs réfléchissants sont interdits face à une limite avec une zone A ou N.

Les couleurs vives doivent être utilisées uniquement pour souligner des éléments architecturaux ou des lignes. Elles ne peuvent couvrir la façade d'un bâtiment.

4.2 Les toitures

Il n'est pas fixé de règles.

4.3 Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents.

4.4 Les clôtures et les portails

La hauteur maximale des clôtures et portail est limitée à 4 mètres

les clôtures doivent ménager des trouées au sol permettant le passage de la petite faune. Celles-ci devront faire au minimum 15 cm de hauteur et 20 cm de large et à raison d'au minimum une trouée tous les 5 m.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents

Les haies doivent être composées d'essences variées et à l'exclusion des espèces invasives

Les clôtures sur voies doivent être composées :

- soit de murs ou murets enduits
- soit de grilles,
- soit de grillage
- soit d'une haie

Une combinaison de ces éléments étant admise

En limite avec une zone N ou A, la clôture sera composée d'une haie éventuellement doublée d'un grillage.

Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs modalités de fonctionnement l'imposent.

4.5 Dispositions en faveur du développement durable

La construction de piscines est interdite durant une période de 1 an suivant l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral de restriction de l'usage de l'eau sur le territoire de la commune.

Article UD 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords

Il est imposé une superficie perméable d'au moins 30 % du terrain.

20 % au moins de la surface du terrain doivent être traitées en espaces verts paysagés et plantés. Il

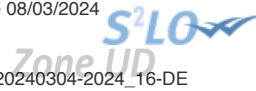
est imposé un arbre de haute tige par tranche de 1 000 m² de surface de terrain non bâti.

Toutefois pour les terrains supportant des constructions et aménagements existants ne respectant pas ces règles, les extensions et aménagements restent autorisés à condition qu'ils ne réduisent pas ces minima.

Les espaces végétalisés sur dalle (au sol ou en toiture) doivent comporter au moins 0,60 m d'épaisseur de terre végétale.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics de moins de 30 m² d'emprise au sol.

Les aires de stationnement extérieur de plus de 5 places doivent être traitées en matériaux perméables et être plantées à raison d'1 arbre pour 10 places de stationnement.



Lors d'une construction principale sur un terrain nu, il est imposé une citerne enterrée de récupération des eaux de pluie d'au moins 3 m³.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 3 000 litres doivent être enterrées.

Article UD 6 : Stationnement

En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies de chaque destination.

Pour les extensions de bâtiment, sans changement de destination, dans le cas où le nombre total de places de stationnement ne satisfait pas les obligations de la construction et de son extension, il ne sera exigé des places de stationnement supplémentaires que dans des normes répondant à l'extension uniquement.

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour automobiles

Les aires de stationnement de plus de 5 emplacements doivent être

- soit en engazonnement éventuellement stabilisé,
- soit couvertes d'une ombrière,
- soit plantés d'arbre à haute tige à raison d'au moins 1 arbre pour 5 emplacements

| Destination des constructions | Nombre de place imposé |
|--|---|
| Habitation | 2 places par logement |
| Bureaux Commerces et activités de services | 1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher |
| Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique | 1 place par chambre |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres destinations autorisées dans la zone | Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement. |

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

Pour les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher, il est imposé un aménagement dévolu au stationnement des deux roues d'au moins 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher.

| <i>Destination</i> | <i>Sous-destination</i> | <i>Nombre minimum de places imposées</i> |
|---|--|--|
| Habitation | Logement | 1 place par logement jusqu'à 2 pièces 2 places par logement de 3 pièces et plus |
| | Hébergement | 1 place pour 3 logements |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | 10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements. |
| | Restauration | |
| | Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle | |
| | Hôtels | 1 place pour 5 chambres |
| Équipement d'intérêt collectifs et service public | | 1 emplacement pour 15% de l'effectif des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment et 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : bureaux, industrie et entrepôts | | 1 emplacement pour 15% de l'effectif des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment |

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UD 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Les accès

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination du projet.

La localisation et le nombre des accès des véhicules peuvent être imposés dans l'intérêt de la sécurité publique, de la préservation des aires de stationnement, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre équipement urbain situé sur l'emprise de la voie

7.2 Les voies nouvelles

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent avoir une chaussée minimale de 5,00 m.

Les eaux pluviales de ces chaussées doivent être collectées puis infiltrées dans le terrain

Les voies nouvelles de plus de 300 m doivent comprendre :

- une circulation piétonne de 0,80 m d'emprise sur au moins un coté de la chaussée
- un arbre de haute tige au moins tous les 20 m
- une piste ou une voie cyclable de 0,80 m d'emprise sur au moins un coté de la chaussée
- des stationnements collectifs répartis le long de la voie à raison de 1 place pour 20 ml de voirie

Si la voie dispose de l'éclairage celui-ci devra être :

- pourvu d'un programmeur permettant l'extinction automatique de l'éclairage diurne et nocturne
- alimenté par l'énergie solaire

7.3 Les dessertes intérieures

Les dessertes intérieures desservant une ou des constructions destinées à accueillir des personnes doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m et une hauteur minimale en cas notamment de passage sous porche d'au moins 4 m.

Article UD 8 : Desserte par les réseaux

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être desservi au droit du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable, une desserte électrique et un réseau d'assainissement répondant à l'importance du projet.

8.1 Eau potable

Toutes les constructions nouvelles qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être

raccordées au réseau public d'eau potable.

8.2. Eaux Usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordée au réseau d'eau potable

Toutefois, lorsque le réseau collectif ne peut recevoir les eaux usées (quantitativement ou qualitativement) les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome.

Les eaux issues de piscines doivent subir un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel avant rejet dans ce dernier. Le rejet des eaux de piscine dans le réseau eaux usées est interdit.

Les eaux issues de process de production doivent subir un pré-traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au fonctionnement de l'épuration collective avant rejet dans ce dernier.

8.3 Eaux pluviales

Le busage des rus et ruisseaux publics ou privés est interdit sauf pour les passages sous voirie

Les eaux pluviales doivent être infiltrées au sol en totalité après rétention si besoin. Les constructions et aménagements ne peuvent avoir pour effet d'accroître le débit de fuite dans le réseau public.

Dans l'orientation d'aménagement et de programmation, les eaux pluviales collectées doivent être dirigées vers les dispositifs de rétention et de filtration par le biais de noues.

Le rejet direct aux cours d'eau des eaux collectées, est interdit.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit.

8.4. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

La desserte des constructions et les lignes de distribution d'énergie électrique, ou de télécommunication, dont la fibre optique, doivent être réalisées en souterrain jusqu'à la limite de la voie

8.5. Déchets ménagers et assimilés

Dans le cas où une voie n'est pas ouverte à la circulation publique, il doit être réalisé avant le portail un emplacement recevant les containers de collecte des déchets ménagers, en dehors des espaces publics et ne gênant pas la libre circulation.

Règlement de la zone UF

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UF comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Le respect d'un Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (L151-41 5° du Code de l'Urbanisme).

Chapitre 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UF 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Les changements de destination des commerces de détail, d'artisanat, de service ou de bureau, en rez-de-chaussée, vers du logement est interdit,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination de commerce de gros,
- Les constructions à usage d'entrepôt et d'industrie,
- Les décharges, dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 m s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux équipements d'intérêt public, au fonctionnement du service public ferroviaire ou aux constructions autorisées ou à leurs annexes, aux stationnements en sous-sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions et l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes et les habitations légères de loisirs et mobil-homes.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions à usage artisanal dont la surface de plancher et la surface aménagée pour l'activité n'excède pas cumulativement 300 m² et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances

susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions avoisinantes.

Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (L151-41 5° du Code de l'Urbanisme)

Le PLU délimite au plan de zonage un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) pour une durée de 5 ans après l'approbation du PLU. Dans ces périmètres sont seuls autorisés :

- les constructions et installations neuves, d'une superficie ne pouvant excéder 25 m² de surface de plancher ;
- le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Dans ce dernier cas, les extensions ne pourront excéder 25 m² de surface de plancher.

Article UF 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les opérations de 10 logements et plus, sont autorisées si elles comportent à minima 25% de logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, sans toutefois excéder 40% de logements sociaux.

Dans les opérations de plus de 500 m² de surface de plancher, il doit être réalisé en rez-de-chaussée en front de la voie publique une ou des surfaces destinées au commerce, service ou bureau accueillant de la clientèle et comprenant une vitrine. Ces surfaces doivent être d'au moins 5 % de la surface de plancher destinée au logement avec un minimum de 50 m²

La transformation de commerce en logement est interdite.

La suppression de vitrine en façade sur voie publique est interdite.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UF 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne devra pas excéder 70 % de la surface du terrain.

Toutefois, il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui n'excèdent pas 30 m².

3.2 Hauteur maximale des constructions

Dans une bande de 20 m depuis la voie publique

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 15 mètres au faîtage
- 9 mètres à l'égout du toit ou acrotère
- 11 m au point le plus haut des décrochés de la façade notamment des lucarnes et des attiques, soit un maximum de R +2+1 niveau de combles ou attique.

Au-delà d'une bande de 20 m depuis la voie publique

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 10 m au faîtage et 5 m à l'égout du toit ou acrotère.

La hauteur des annexes ne peut excéder 5 m au faîtage et 3,5 m à l'égout du toit ou acrotère.

Toutefois, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle pour les éléments de fonctionnement ou de symbolique qui l'imposent

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la hauteur maximale autorisée, les travaux d'extension sont autorisés à condition que leur hauteur ne dépasse pas la hauteur du point le plus haut de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les projets dont la surface de plancher totale excède 200 m²

Les constructions principales doivent être édifiées en limite actuelle ou future, de la voie publique

Toutefois les annexes de moins de 30 m² peuvent s'implanter librement

Il n'est pas fixé de règle vis à vis des voies privées et des voies de desserte, internes à l'opération

Pour les projets dont la surface de plancher totale n'excède pas 200 m²

Il n'est pas fixé de règle

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les projets dont la surface de plancher totale excède 200 m²

Dans le cas où il existe sur la propriété riveraine une construction de plus de 10 m de hauteur, les constructions principales doivent s'implanter sur cette limite séparative latérale.

Dans le cas où il n'existe sur la propriété riveraine aucune construction en limite du terrain supportant le projet, l'implantation en limite n'est autorisée que si la partie en limite n'excède pas 10 m de hauteur.

En cas de retrait la distance de tout point de la construction à la limite séparative doit être égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 m.

Les constructions principales peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait des voies internes à l'opération.

Face à une baie, la distance doit être au moins égale à la hauteur du point le plus haut de la baie avec un minimum de 8 m.

Toutefois, les annexes et les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.

Les balcons et terrasses à plus de 1,5 m au-dessus du sol naturel doivent être pourvus de pare-vues s'ils sont à moins de 8 m de la limite.

Les rampes d'accès au stationnement en sous-sol doivent être en retrait d'au moins 1 m.

Les constructions et les imperméabilisations doivent être implantées à au moins :

- 10 m des berges de cours d'eau et de fossés,
- 6 m des zones humides.

Ces règles de retrait doivent être respectées quand bien même il serait instauré toute servitude de vue ou de cour commune.

Pour les projets dont la surface de plancher totale n'excède pas 200 m²

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait.

En cas de retrait la distance de tout point de la construction à la limite séparative doit être égale à 3 m.

Toutefois, les annexes et les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.

Face à une baie, la distance doit être d'au moins 8 m.

Les balcons et terrasses à plus de 1,5 m au-dessus du sol naturel doivent être pourvus de pare-vues s'ils sont à moins de 3 m de la limite.

Les rampes d'accès au stationnement en sous-sol doivent être en retrait d'au moins 1 m

Les constructions et les imperméabilisations doivent être implantées à au moins :

- 10 m des berges de cours d'eau et de fossés,
- 6 m des zones humides.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation, des travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois ni se rapprocher davantage des limites séparatives ni excéder la hauteur de la partie prolongée et dès lors que cette

extension ne crée pas de baie face à cette limite.

Les piscines non couvertes ou comportant une couverture d'une hauteur inférieure à 1,80 m doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2 m de la limite séparative.

Dans le cas où les règles ci-dessus seraient respectées par le biais d'une servitude dite de « cour commune », l'acte authentique doit être instauré antérieurement à la date de la délivrance du permis de construire.

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

Des constructions principales non contiguës doivent respecter entre elles une distance d'un minimum de 10 m.

Toutefois les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation vis à vis d'autre(s) construction(s) principale(s) sur le terrain, des travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois ni se rapprocher davantage d'autre(s) construction(s) principale(s) ni excéder la hauteur de la partie prolongée et dès lors que cette extension ne crée pas de baie face à d'autre(s) construction(s) voisine(s).

Article UF 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et paysager.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents.

Dans les opérations de plus de 200 m² de surface de plancher.

Les rampes d'accès au stationnement en sous-sol ne doivent pas être visibles depuis la voie. Elles doivent être soit dans la construction, soit dissimulées derrière une partie bâtie ou un mur de 2 m de hauteur minimum.

Les espaces privatifs en rez-de-chaussée (jardinets, terrasses...) sont interdits dans l'espace entre la façade du bâtiment et la limite de la voie publique. Seuls y sont autorisés les espaces collectifs, ouverts ou non à la circulation publique.

L'aspect et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain ou avec les lieux avoisinants. Les couleurs vives sont autorisées pour souligner les vitrines des commerces, bureau et services.

4.2 Les toitures

Les panneaux solaires ou photovoltaïques apposés en toiture doivent être arasés avec la couverture.

En dehors des parties en attique, les toitures des constructions principales implantées à la limite de la voie publique doivent avoir une pente de toiture d'au moins 20°

Il n'est pas fixé de règles de pente pour les autres constructions.

Les parties de toiture à plus de 45° doivent être couvertes en ardoise ou en zinc.

Les parties de toiture entre 35 et 45° doivent être couvertes de tuiles ou de couverture transparente plane.

Il n'est pas fixé de règle de couverture pour les parties de toiture à moins de 35°.

Toutefois les modifications ou extensions de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus peuvent conserver l'aspect de la toiture du bâtiment existant

Les toitures terrasse ne sont admises que si elles sont végétalisées, sauf pour les parties de terrasse accessibles depuis une baie.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'exonérer des règles ci-dessus lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose

4.3 Les façades

Dans les constructions nouvelles, les parties en rez-de-chaussée face à la voie publique doivent intégrer un ou plusieurs commerces, services, bureaux directement accessibles à la clientèle depuis la voie publique et comprenant une vitrine d'au moins 2 ml.

Les vitrines en rez-de-chaussée doivent être conservées. Dans le cas de démolition de la construction intégrant une vitrine, toute construction qui sera réalisée sur le terrain immédiatement ou ultérieurement devra intégrer une vitrine de surface au moins égale à celle démolie.

Les modifications de façade intégrant des vitrines ne doivent pas réduire la superficie des vitrines.

4.4 Les clôtures et les portails

La hauteur maximale des clôtures et portail est limitée à 2 m.

les clôtures doivent ménager des trouées au sol permettant le passage de la petite faune. Celles-ci devront faire au minimum 15 cm de hauteur et 20 cm de large et à raison d'au minimum une trouée tous les 5 m.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents.

Les haies doivent être composées d'essences variées et à l'exclusion des espèces invasives

Les clôtures doivent être composées :

- soit de murs ou murets enduits
- soit de grilles,
- soit de grillage
- soit d'une haie

Une combinaison de ces éléments étant admise

Toutefois, il est toujours possible de prolonger à l'identique un mur ou une clôture existante qui ne respectent pas cette règle.

Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs modalités de fonctionnement l'imposent.

Envoyé en préfecture le 08/03/2024

Reçu en préfecture le 08/03/2024

Publié le 08/03/2024

ID : 077-217704071-20240304-2024_16-DE



4.5 Dispositions en faveur du développement durable

Les pompes à chaleur, climatiseurs, éoliennes et autres appareils générant du bruit ou des vibrations doivent être implantés à une distance d'au moins 8 m des limites séparatives. Toutefois cette distance peut être réduite à 3 m, s'ils se situent face à un mur ou une construction édifiée sur la propriété.

Lors d'une construction principale sur un terrain nu, il est imposé une citerne enterrée de récupération des eaux de pluie d'au moins 3 m³.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 3000 litres doivent être enterrées.

La construction de piscines est interdite durant une période de 1 an suivant l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral de restriction de l'usage de l'eau sur le territoire de la commune.

Article UF 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords

Les rampes d'accès au stationnement en sous-sol ne doivent pas être visibles depuis la voie. Ils doivent être soit dans la construction, soit dissimulés derrière une partie bâtie ou un mur de 2 m de hauteur minimum.

Dans les opérations de plus de 1000 m² de surface de plancher de logements il doit être réalisé un espace collectif d'aires de jeux ou de rencontre d'au moins 10 % de la surface de plancher.

Il est imposé une superficie perméable d'au moins :

- 10 % pour les terrains de moins de 200 m²
- 30 % pour les terrains entre 200 et 500 m²
- 40 % pour les terrains entre 500 et 1000 m²
- 50 % pour les terrains de plus de 1000 m²

30 % au moins de la surface du terrain doivent être traitées en espaces verts paysagés et plantés.

Les espaces végétalisés sur dalle (au sol ou en toiture) doivent comporter au moins 0,60 m d'épaisseur de terre végétale

Il est imposé un arbre de haute tige par tranche de 500 m² de surface de terrain.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics de moins de 30 m² d'emprise au sol

Les aires de stationnement extérieur de plus de 5 places doivent être traitées en matériaux perméables et être plantées à raison d'1 arbre pour 2 places de stationnement.

Article UF 6 : Stationnement

En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies de chaque destination.

Pour les extensions de bâtiment, sans changement de destination, dans le cas où le nombre total de places de stationnement ne satisfait pas les obligations de la construction et de son extension, il ne

sera exigé des places de stationnement supplémentaires que dans des normes répondant à l'extension uniquement.

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour automobiles

Les aires de stationnement de plus de 5 emplacements doivent être

- soit en engazonnement éventuellement stabilisé,
- soit couvertes d'une ombrière,
- soit plantés d'arbre à haute tige à raison d'au moins 1 arbre pour 5 emplacements

| Destination des constructions | Nombre de place imposé |
|--|---|
| Habitation | 2 places par logement |
| Bureaux | 1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher |
| Commerces et activités de services | Les 100 premiers m ² sont exonérés d'obligation de stationnement Pour les m ² suivants il est imposé 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher |
| Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique | 1 place par chambre |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres destinations autorisées dans la zone | Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement. |

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

Pour les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher, il est imposé un aménagement dévolu au stationnement des deux roues d'au moins 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher.

| Destination | Sous-destination | Nombre minimum de places imposées |
|------------------------------------|---------------------------------|--|
| Habitation | Logement | 1 place par logement jusqu'à 2 pièces 2 places par logement de 3 pièces et plus |
| | Hébergement | 1 place pour 3 logements |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | 10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements. |
| | Restauration | |

| | | |
|---|--|--|
| | Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle | |
| | Hôtels | 1 place pour 5 chambres |
| Équipement d'intérêt collectifs et service public | | 1 emplacement pour 15% de l'effectif des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment et 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : bureaux, industrie et entrepôts | | 1 emplacement pour 15% de l'effectif des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment |

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UF 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Les accès

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination du projet.

Le long de la RD 607 et la RD 50, les portails d'accès doivent être positionnés de manière à ce que les véhicules entrant ou sortant puissent s'arrêter en dehors de la chaussée.

La localisation et le nombre des accès des véhicules peuvent être imposés dans l'intérêt de la sécurité publique, de la préservation des aires de stationnement, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre équipement urbain situé sur l'emprise de la voie.

Les accès au terrain induisant la suppression d'arbres sur la voie sont interdits. Les aménagements d'accès ne doivent pas s'approcher à moins de 1 m d'un arbre.

7.2 Les voies nouvelles

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent avoir une chaussée minimale de 3,50 m.

Les eaux pluviales de ces chaussées doivent être collectées puis infiltrées dans le terrain

Les voies nouvelles de plus de 100 m doivent comprendre une chaussée minimale de 5 m

Les voies nouvelles de plus de 300 m doivent comprendre :

- une circulation piétonne de 0,80 m d'emprise sur au moins un côté de la chaussée
- un arbre de haute tige au moins tous les 20 m
- une piste ou une voie cyclable de 0,80 m d'emprise sur au moins un côté de la chaussée
- des stationnements collectifs répartis le long de la voie à raison de 1 place pour 20 m de voirie

Si la voie dispose de l'éclairage celui-ci devra être:

- pourvu d'un programmateur permettant l'extinction automatique de l'éclairage diurne et nocturne
- alimenté par l'énergie solaire

7.3 Les dessertes intérieures

Dans les opérations d'ensemble de plus de 200 m² de superficie de plancher, les dessertes intérieures destinées à la circulation des véhicules doivent avoir une largeur minimale de 3,5 m

Dans les opérations d'ensemble de plus de 500 m² de superficie de plancher, les dessertes intérieures destinées à la circulation des véhicules doivent avoir une largeur minimale de 5 m

Les dessertes intérieures desservant une ou des constructions destinées à accueillir des personnes doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m et une hauteur minimale en cas notamment de passage

sous porche d'au moins 4 m.

Article UF 8 : Desserte par les réseaux

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être desservi au droit du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable, une desserte électrique et un réseau d'assainissement répondant à l'importance du projet.

8.1 Eau potable

Toutes les constructions nouvelles qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

8.2 Eaux Usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordée au réseau d'eau potable.

Toutefois, lorsque le terrain est dans un secteur du zonage d'assainissement dans lequel le raccordement au réseau collectif n'est pas possible, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome.

Les eaux issues de piscines doivent subir un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel avant rejet dans ce dernier. Le rejet des eaux de piscine dans le réseau eaux usées est interdit.

8.3 Eaux pluviales

Le busage des rus et ruisseaux publics ou privés est interdit sauf pour les passages sous voirie

Les eaux pluviales doivent être infiltrées au sol en totalité après rétention si besoin. Les constructions et aménagements ne peuvent avoir pour effet d'accroître le débit de fuite dans le réseau public.

Dans l'orientation d'aménagement et de programmation, les eaux pluviales collectées doivent être dirigées vers les dispositifs de rétention et de filtration par le biais de noues.

Le rejet direct aux cours d'eau des eaux collectées, est interdit.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit.

Les eaux issues de piscines doivent subir un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel avant rejet dans ce dernier.

8.4. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

La desserte des constructions par les réseaux d'énergie électrique, ou de télécommunication (dont la fibre optique) doit être réalisée en souterrain jusqu'à la limite de la voie.

8.5. Déchets ménagers et assimilés

Dans le cas où une voie n'est pas ouverte à la circulation publique, il doit être réalisé avant le portail un emplacement recevant les containers de collecte des déchets ménagers, en dehors des espaces

publics et ne gênant pas la libre circulation.

Règlement de la zone UP

Chapitre 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UP 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ou agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt et d'industrie,
- Les décharges, dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 m s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux équipements d'intérêt public, au fonctionnement du service public ferroviaire ou aux constructions autorisées ou à leurs annexes, aux stationnements en sous-sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions et l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes et les habitations légères de loisirs et mobiles-homes,
- Les aménagements pour le stationnement de véhicules et de caravanes,
- Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de service, restaurant ou de bureau,
- Les hôtels, hébergements, centres des congrès et d'exposition.

Dans le secteur UPds

Toutes les constructions autres que les équipements d'intérêt collectif et services publics à caractère sanitaire social ou médical

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont admis que s'ils n'excèdent pas 30 m² et 5m de hauteur

Dans les secteurs UPa, UPb, UPc et UPd

Les aires de stationnement de plus de 10 unités à condition qu'ils soient réalisés sur le domaine collectif. Ils sont interdits dans les parties privatives.

Dans le secteur UPd

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent excéder les seuils ci-dessus que dans les conditions suivantes :

- ils s'opèrent en reconversion et/ou extension de l'équipement à caractère sanitaire ou social existant,
- ils conservent un caractère sanitaire ou social,
- ils n'entraînent pas de nuisances pour les constructions avoisinantes,
- ils conservent la partie du bâtiment figurant en « bâtiment remarquable à protéger ».

Dans les secteurs UPa et UPb

La démolition de la construction principale ou du garage n'est autorisée que si elle est suivie d'une reconstruction à l'identique.

Article UP 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnemental et paysagère

Article UP 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

Dans le secteur UPa

- Seules sont autorisées en emprise au sol, les extensions de la construction principale
- L'emprise au sol de la totalité de ces extensions par rapport à la construction originelle, ne peut excéder 20 m².

Dans le secteur UPb

- Seules sont autorisées en emprise au sol, les extensions de la construction principale et l'édification d'annexes.
- L'emprise au sol de la totalité des extensions par rapport à la construction originelle, ne peut excéder 20 m².
- L'emprise au sol de toutes les annexes ne peut excéder 30 m².

Dans le secteur UPc :

Il n'est pas fixé de règle

Dans le secteur UPd :

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 12% de la surface du terrain.
- L'emprise au sol de chaque construction ne pourra excéder 200 m²

Dans le secteur UPe :

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20% de la surface du terrain.

Dans les secteurs UPb, UPc

- Toutefois si l'emprise au sol des constructions existantes a atteint ou dépassé ce seuil, il est possible de construire une extension ou une annexe dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire. Dans le cas d'une succession de projet cette limite ne peut être dépassée cumulativement.
- Toutefois, il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui n'excèdent pas 30 m².

3.2 Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs UPa et UPb

La volumétrie actuelle des constructions existantes doit être conservée. Toute surélévation de la construction originelle est interdite.

Les extensions ne peuvent excéder la hauteur de l'égout du toit de la construction originelle

Dans le secteur UPc :

- La volumétrie actuelle des constructions existantes doit être globalement conservée.
- La hauteur maximale autorisée des constructions principales ne doit pas excéder 8 m.
- La hauteur maximale autorisée des annexes ne peut excéder 7 m et doit être inférieure de 0,75 m de la hauteur maximale de la construction principale

Dans le secteur UPd :

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 10 m au faîtage et 6,50 m à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 5 m au faîtage et 3,50 m à l'égout du toit.

Dans le secteur UPe :

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 10 m au faîtage et 6 m à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3 m au faîtage et 2,20 m si le toit est plat.
- Pour les vérandas, la hauteur totale ne pourra excéder la hauteur à l'égout du toit (H).

Dans tous les secteurs

- Toutefois les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger à ces règles pour des impératifs de fonctionnement.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la hauteur maximale autorisée, les travaux d'extension sont autorisés à condition que leur hauteur ne dépasse pas la hauteur du point le plus haut de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs UPa et UPb

- Aucune construction nouvelle n'est autorisée entre la construction originelle (habitation ou garage) et la voie de desserte.
- Toutefois dans le secteur UPb, des annexes sont autorisées entre la construction et la rue des pavillons à condition de respecter un retrait d'au moins 10 m.

Dans la zone UPc :

- Les extensions des constructions principales sont interdites entre la voie et la construction principale existante. Les annexes doivent s'implanter avec un retrait par rapport à la voie au moins égale à celle de la construction principale.

Dans la zone UPd :

- Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 8 m par rapport à la limite du terrain avec l'accotement de la voie de desserte.
- Les annexes doivent être implantées avec un retrait au moins égal à celui de la construction principale.
- Lorsqu'un terrain est bordé par deux voies, le retrait de 8 m doit être respecté par rapport à la voie de desserte. Vis à vis de l'autre voie il doit être respecté un retrait d'au moins 4 m.

Dans la zone UPe :

- Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 m par rapport à la voie.
- En bordure de la zone publique coté Seine, les constructions devront respecter un recul de 15 mètres à partir du fond de parcelle « coté Seine »

Dans tous les secteurs

- Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 10 m des voies ferrées
- Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 10 m des rives de la Seine
- Sauf dans le secteur UPe, dans le cas de construction existante ne respectant pas ces règles, des extensions ou surélévations peuvent être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant se rapprocher davantage de la voie ou emprise publique
- Toutefois, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles ci-dessous doivent être respectées quand bien même il serait instauré une servitude de vue ou de cour commune.

Dans le secteur UPa :

Les extensions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 2 m

Les baies face à une limite séparative sont interdites

Dans le secteur UPb :

Les extensions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives d'au moins 8 m

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 1 m

Dans le secteur UPc :

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'au moins 3 m.

De plus, face à une baie la distance doit être au moins égale à la hauteur du point le plus haut de cette baie avec un minimum de 6 m

Dans le secteur UPd :

- Les annexes d'au plus 15 m² d'emprise au sol et de moins de 3 m de hauteur pourront être édifiées soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 1 m.
- Les constructions principales et les annexes autres que celles ci-dessus doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'au moins 2,50 m
- De plus :
 - o Face à une baie dont le point le plus haut n'excède pas 3 m à partir du sol, la distance doit être d'au moins 4 m
 - o Face à une baie dont le point le plus haut excède 3 m à partir du sol, la distance doit être d'au moins 8 m.

Dans le secteur UPe :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle d'au moins 5 m

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales d'une distance au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 3 m.

De plus, face à une baie la distance doit être d'au moins 8 m.

Dans tous les secteurs

Les parties enterrées des piscines doivent être en retrait d'au moins 2 m.

Pour le secteur UPd les parties enterrées devront avoir un retrait de 2,50 m.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.

Les balcons et terrasses à plus de 1 m au-dessus du sol naturel doivent être pourvus de pare-vues s'ils sont à moins de 3 m de la limite.

Les rampes d'accès au stationnement en sous-sol doivent être en retrait d'au moins 1 m

Les constructions et les imperméabilisations doivent être implantées à au moins :

- 10 m des cours d'eau
- 6 m des zones humides.

Sauf dans le secteur UPe, dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation, des travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois ni se rapprocher davantage des limites séparatives ni excéder la hauteur de la partie prolongée et dès lors que cette extension ne crée pas de baie face à cette limite.

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

Dans le secteur UPa :

Sans objet

Dans le secteur UPb :

Plusieurs constructions principales sont interdites sur un terrain.

La distance entre une construction principale et une annexe doit être d'au moins 6 m.

Dans le secteur UPc :

Des constructions principales non contiguës doivent respecter entre elles un minimum de 3 m.

Face à une baie, la distance entre deux constructions principales doit être au moins égale à la hauteur du point le plus haut de cette baie avec un minimum de 6 m

Dans le secteur UPd

Plusieurs constructions principales sont interdites sur un terrain.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le secteur UPe

Plusieurs constructions principales sont interdites sur un même terrain.

Dans tous les secteurs

Toutefois les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.

Aux abords des cours d'eau et zones humides, les constructions doivent être implantées à au moins 10 m

Article UP 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et paysager ou à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions présentant un intérêt architectural notamment du fait de leur ancienneté, de leur originalité, des matériaux constructifs, de leur composition ou ordonnancement, il est interdit de supprimer ou porter atteinte à ces caractères. Les matériaux d'imitations y sont interdits.

L'aspect et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain ou avec les lieux avoisinants.

Dans le secteur UPa

Les constructions doivent conserver la façade originelle avec notamment :

- la partie haute en briques claires éventuellement enduite ou peinte de couleur claire,
- la partie basse en meulières enduites à joints beurrés
- la lucarne enchâssée
- les baies cintrées en partie haute et pour les baies du rez-de-chaussée être garnies de volets à battants

Dans le secteur UPb

Les constructions doivent conserver l'aspect originel avec notamment :

- Le revêtement dominant en meulières enduites à joints beurrés
- les modénatures, bandeaux et éléments d'angles en briques rouges
- l'œil de bœuf en pignon
- les encadrements de baie et pignon en enduit lissé

De plus dans le secteur UPe :

Quels que soient les matériaux employés, l'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement et une coloration identique de toutes ses façades.

Les constructions, les agrandissements ou modifications devront notamment satisfaire aux conditions et aux principes généraux suivants :

- Elles seront d'un style conforme au descriptif ci-après,
- Elles seront obligatoirement en matériaux durs qui ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs,
- Elles seront édifiées par rapport au terrain cédé, les apports ou mouvements de terre constituant des buttes ayant pour effet de surélever la construction ne seront pas admis.

4.2 Les toitures

Les panneaux solaires ou photovoltaïques apposés en toiture doivent être arasés avec la couverture.

Dans les secteurs UPa et UPb

Les toitures doivent être couvertes de tuiles rouges. Les extensions consistant en véranda peuvent être couvertes soit de tuiles rouges soit de couverture transparente plane

Dans le secteur UPd

Les toitures doivent être couvertes de tuiles, d'ardoises, de zinc, de couverture transparente plane ou être végétalisées.

Dans le secteur UPe selon croquis en annexe

Les toitures doivent être à deux pentes égales.

Elles peuvent intégrer des lucarnes, chiens assis, houteaux, des châssis vitrés dans le plan de la toiture. et tout autre saillie de toiture, dans la limite de un chien assis par versant de toiture.

La largeur des lucarnes ne doit pas être supérieure à 2 m.

Ces pentes doivent être essentiellement comprises entre 35 et 45°,

Les croupes sont admises à condition que la longueur du faîtage soit supérieure ou égale à la moitié de la longueur de la façade.

La saillie de l'égout du toit sur les façades principales ainsi que le débord de toiture en pignon seront au maximum de 0,25 m.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles vieilles petits moules, ou tuiles plates couleur terre cuite ou brune, ou de matériaux bitumeux de couleur brune

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont accessibles depuis une baie et n'excédant pas 20 m².

4.3 Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents.

Dans le secteur UPa et UPb

Les modénatures de façade ne peuvent être supprimées.

Les couleurs vives sont interdites sauf si elles sont caractéristiques de la construction originelle,

Dans le secteur UPe

Les façades doivent être enduites ton clair sable à l'exclusion du blanc pur et être de même teinte sur toutes les façades de la construction.

Les saillies diverses et combinaisons d'autres matériaux ne sont pas admises

Les baies qui ne donnent pas accès à l'extérieur doivent être plus hautes que larges.

Les couleurs vives sont interdites sauf si elles sont caractéristiques de la construction originelle,

4.4 Menuiseries

Si les matériaux employés ne sont pas utilisés dans leur teinte naturelle (bois verni, alu, acier...), il ne sera utilisé qu'une couleur par habitation, à l'exclusion du jaune vif, violet, rouge. La teinte de ces menuiseries sera en harmonie avec la coloration des façades.

4.5 Les clôtures et les portails

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents

Les clôtures doivent ménager des trouées au sol permettant le passage de la petite faune. Celles-ci devront faire au minimum 15 cm de hauteur et 20 cm de large et à raison d'au minimum une trouée tous les 5 m.

Les haies ne doivent pas comprendre d'espèces invasives

Sauf pour les secteurs UPd et UPe, nonobstant les règles ci-dessous, il est toujours possible de prolonger à l'identique un mur ou une clôture existante qui ne respectent pas ces règles.

Les dispositions ci-après ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs modalités de fonctionnement l'imposent.

Dans le secteur UPa

Les clôtures sur voie ne doivent pas excéder 1,50 m

Elles doivent être composées :

- d'un muret soit en moellons de meulière à joints beurrés, soit de maçonnerie enduite dont la hauteur doit être la même que la majorité de celles alentours,
- surmonté d'une grille ou de lisses verticales ou horizontales ajourées d'au moins 5 cm

Les portails ne doivent pas excéder 1,5 m de hauteur

Dans le secteur UPb

La hauteur maximale des clôtures et portail est limitée à 2 m

Les clôtures doivent être composées d'une haie éventuellement doublée de grillage posé sur potelets métalliques,

Dans le secteur UPc

Les clôtures sur voie doivent être composées :

- soit d'un muret d'au plus 1 m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou lisses
- soit d'un mur enduit, d'au plus 1,50 m de hauteur

- soit de haie

Une combinaison de ces éléments étant admise.

Les portails ne doivent pas excéder 2 m de hauteur.

Les murs de clôture en moellons de calcaires ou meulières existants doivent être conservés. Ils ne peuvent être détruits que partiellement pour la création d'un unique portail véhiculaire.

Dans le secteur UPd

La hauteur maximale des clôtures et portail est limitée à 2 m

Les clôtures doivent être composées :

- soit d'une haie
- soit d'un muret d'au plus 0,60 m de hauteur
- soit de grillage posé sur potelets métalliques, en béton ou maçonnés
- soit de grilles
- soit de lisses verticales ou horizontales, ajourées d'au moins 5 cm

Une combinaison de ces éléments étant admise

Tout dispositif visant à rendre occultant la clôture est interdit

Les portails ne doivent pas excéder 2 m de hauteur de 4 m de largeur

Dans le secteur UPe

Les clôtures sur les voies

Elles pourront être de type « Paddock » d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Elles pourront également être constituées :

- Soit d'un grillage métallique ou de panneaux de grillage rigides à mailles, de préférence de couleur verte.
- Soit d'un muret de 0,50 m maximum en matériaux destinés à être enduits sur les 2 faces, d'une couleur identique à la façade de la construction, surmonté d'un grillage ou de panneaux de grillage rigides à mailles de préférence de couleur verte, d'un treillage ou d'une barrière ajourée dans des teintes naturelles
- Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive d'une hauteur de 2 m maximum, qui devra être entretenue régulièrement.

Portails et portillons : seront de la hauteur de la clôture établie ou de 1,6 m maximum.

Ils ne présenteront pas un aspect plein.

Les clôtures sur l'extérieur (Avenue du Capitaine Freddy, côté halage, côtés Est et Ouest vers les zones de loisirs) :

Seront d'une hauteur maximum de 2 m.

La partie supérieure pourra masquer les vues extérieures sans toutefois présenter un aspect plein. L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées, canisses, brandes de bruyère ou assimilés, bâches ou toiles plastifiées est interdit.

Portails et portillons : seront de la hauteur de la clôture établie ou de 2 m maximum, dans l'alignement horizontal de la haie vive. Ils ne présenteront pas un aspect plein.

Les clôtures en limite séparative

Elles pourront être constituées :

- Soit un talutage de 0,30 m de haut maximum, contre planté d'une haie vive d'une hauteur de 2 m maximum,
- Soit un grillage métallique vert tendu sur potelets métalliques ou panneaux de grillage rigides à mailles de couleur verte, d'une hauteur maximum de 1,20 m. Elle pourra être doublée d'une haie vive d'une hauteur de 2 m maximum
- Il pourra être installé des brise-vues d'une hauteur maximum de 2 m, constitués de panneaux non opaques tels que tresses, lames type vénitien... Ces panneaux pourront être doublés d'une haie vive d'une hauteur de 2 m maximum

4.6 Dispositions en faveur du développement durable

Les pompes à chaleur, climatiseurs, éoliennes et autres appareils générant du bruit ou des vibrations doivent être implantés à une distance d'au moins 8 m des limites séparatives. Toutefois cette distance peut être réduite à 3m, s'ils se situent face à un mur ou une construction édifiée sur la propriété.

Lors d'une construction principale sur un terrain nu, il est imposé une citerne enterrée de récupération des eaux de pluie d'au moins 3 m³.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 3000 litres doivent être enterrées.

Les piscines sont interdites dans une période de 1 an suivant un arrêté préfectoral de restriction de l'usage de l'eau

Article UP 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords

Il est imposé une superficie perméable d'au moins :

- en secteurs UPa : 60 %
- en secteurs UPb : 40 %
- en secteur UPc : les parties qui ne sont consacrées ni à un usage privatif ni à la voirie, doivent être intégralement perméables
- en secteur UPd : 70 %
- en secteur UPe : 60%

La moitié au moins de cette surface doit être traitée en pleine terre plantée ou engazonnée.

Les espaces végétalisés sur dalle (au sol ou en toiture) doivent comporter au moins 0,60 m d'épaisseur de terre végétale.

Dans les secteurs UPa, UPb, UPc et UPe, il est imposé un arbre de haute tige par tranche de 500 m² de surface de terrain.

Dans le secteur UPd, il est imposé un arbre de haute tige par tranche de 250 m² de surface de terrain.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics de moins de 30 m² d'emprise au sol.

Les aires de stationnement non couvertes de plus de 5 places doivent être traitées en matériaux perméables et être plantées à raison d'1 arbre pour 2 places de stationnement.

Espaces boisés protégés (L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Les constructions et les aménagements imperméabilisés doivent être implantés sur un espace dépourvu d'arbres à haute tige de plus de 20 m de hauteur.

Dans le cas où du fait de cette règle il ne serait pas possible de réaliser un projet par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, l'abattage d'arbre est possible à condition qu'il épargne les arbres les plus remarquables et qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres de même développement à maturité.

Article UP 6 : Stationnement

En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies de chaque destination.

Pour les extensions de bâtiment, sans changement de destination, dans le cas où le nombre total de places de stationnement ne satisfait pas les obligations de la construction et de son extension, il ne sera exigé des places de stationnement supplémentaires que dans des normes répondant à l'extension uniquement.

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour automobiles

Les aires de stationnement de plus de 5 emplacements doivent être

- soit en engazonnement éventuellement stabilisé,
- soit couvertes d'une ombrière,
- soit plantés d'arbre à haute tige à raison d'au moins 1 arbre pour 5 emplacements

| Destination des constructions | Nombre de place imposé |
|--|---|
| Habitation | 2 places par logement |
| Bureaux Commerces et activités de services | 1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher |
| Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique | 1 place par chambre |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres destinations autorisées dans la zone | Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement. |

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

Pour les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher, il est imposé un aménagement dévolu au stationnement des deux roues d'au moins 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher.

| Destination | Sous-destination | Nombre minimum de places imposées |
|---|--|--|
| Habitation | Logement | 1 place par logement jusqu'à 2 pièces 2 places par logement de 3 pièces et plus |
| | Hébergement | 1 place pour 3 logements |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | 10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements. |
| | Restauration | |
| | Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle | |
| | Hôtels | 1 place pour 5 chambres |
| Équipement d'intérêt collectifs et service public | | 1 emplacement pour 15% de l'effectif des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment et 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : bureaux, industrie et entrepôts | | 1 emplacement pour 15% de l'effectif des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment |

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UP 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination du projet.

La localisation et le nombre des accès des véhicules peuvent être imposés dans l'intérêt de la sécurité publique, de la préservation des aires de stationnement, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre équipement urbain situé sur la voie.

Les accès au terrain induisant la suppression d'arbre sur la voie sont interdits. Les aménagements d'accès ne doivent pas s'approcher à moins de 1 m d'un arbre.

Dans le secteur UPd, il n'est autorisé qu'un seul accès véhicule par terrain.

Article UP 8 : Desserte par les réseaux

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être desservi au droit du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable, une desserte électrique et un réseau d'assainissement répondant à l'importance du projet.

8.1 Eau potable

Toutes les constructions nouvelles qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

8.2 Eaux Usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordée au réseau d'eau potable.

Toutefois, lorsque le terrain est dans un secteur du zonage d'assainissement dans lequel le raccordement au réseau collectif n'est pas possible, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome.

Les eaux issues de piscines doivent subir un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel avant rejet dans ce dernier. Le rejet des eaux de piscine dans le réseau eaux usées est interdit.

8.3 Eaux pluviales

Le busage des rus et ruisseaux publics ou privés est interdit sauf pour les passages sous voirie

Les eaux pluviales doivent être infiltrées au sol en totalité après rétention si besoin. Les constructions et aménagements ne peuvent avoir pour effet d'accroître le débit de fuite dans le réseau public.

Le rejet direct aux cours d'eau des eaux collectées, est interdit.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit.

8.4 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

La desserte des constructions par les réseaux d'énergie électrique, ou de télécommunication (dont la fibre optique) doit être réalisée en souterrain jusqu'à la limite de la voie.

8.5 Déchets ménagers et assimilés

Dans le cas où une voie n'est pas ouverte à la circulation publique, il doit être réalisé avant le portail un emplacement recevant les containers de collecte des déchets ménagers, en dehors des espaces publics et ne gênant pas la libre circulation.

Règlement de la zone AU

Les dispositions réglementaires applicables à la zone AU comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article AU 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions destinées à l'exploitation forestière ou agricoles

- Les constructions à destination de commerce,
- Les constructions à usage d'artisanat d'entrepôt et d'industrie,
- Les centres des congrès et d'exposition,
- Les décharges, dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 m s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux équipements d'intérêt public, au fonctionnement du service public ferroviaire ou aux constructions autorisées ou à leurs annexes, aux stationnements en sous-sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions et l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes et les habitations légères de loisirs et mobiles-homes

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les travaux, constructions et aménagements doivent être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Article AU 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les opérations de 10 logements et plus, sont autorisées si elles comportent à minima 25% de logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, sans toutefois excéder 40% de logements sociaux.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AU 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 35 % de la surface du terrain. L'emprise au sol de chaque construction ou ensemble de constructions accolées ne pourra excéder 200 m². Toutefois lorsqu'aucune de ces constructions excède 3,5 m de hauteur, cette emprise peut être portée à 400m²

Toutefois, il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui n'excèdent pas 30 m².

3.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 10 m au faîtage et 5 m à l'égout du toit ou acrotère.

La hauteur des annexes ne peut excéder 5 m au faîtage et 3,5 m à l'égout du toit ou acrotère.

Toutefois, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle pour les éléments de fonctionnement ou de symbolique qui l'imposent.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être édifiées en retrait d'au moins 6 m par rapport à la voie de desserte.

Les annexes de moins de 30 m² peuvent réduire ce retrait à 3 m.

Toutefois, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait.

En cas de retrait la distance de tout point de la construction à la limite séparative doit être égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 m.

Toutefois, les annexes et les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.

Face à une baie dont le point le plus haut excède 3 m, la distance doit être d'au moins 8 m.

Face à une baie dont le point le plus haut est inférieur à 3 m, la distance doit être d'au moins 4 m.

Les balcons et terrasses à plus de 1,5 m au-dessus du sol naturel doivent être pourvus de pare-vues s'ils sont à moins de 3 m de la limite.

Les rampes d'accès au stationnement en sous-sol doivent être en retrait d'au moins 1 m.

Les parties enterrées des piscines doivent être en retrait d'au moins 2 m.

Les constructions et les imperméabilisations doivent être implantées à au moins :

- 10 m des berges de cours d'eau et de fossés,
- 6 m des zones humides.

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

Des constructions principales non contiguës doivent respecter entre elles un minimum de 3 m

Face à une baie dont le point le plus haut excède 3 m, la distance doit être d'au moins 8 m.

Face à une baie dont le point le plus haut est inférieur à 3 m, la distance doit être d'au moins 4 m.

Toutefois les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent réduire le retrait minimum à 1 m s'ils ont moins de 30 m² d'emprise au sol et moins de 5 m de hauteur.

Article AU 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et paysager.

L'aspect et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain ou avec les lieux avoisinants.

4.2 Les toitures

Les panneaux solaires ou photovoltaïques apposés en toiture doivent être arasés avec la couverture.

Les constructions principales

- Les toitures des constructions principales doivent être d'au moins 35°, à l'exception des parties en véranda dont la pente peut être inférieure à 35°.
- Elles doivent être couvertes de tuiles ou de couverture transparente plane.
- Sur chaque pan de toiture, les lucarnes doivent avoir un linéaire n'excédant pas le tiers de l'égout du toit.
- Les toitures terrasse ne sont admises que si elles sont végétalisées, sauf pour les parties de terrasse accessible depuis une baie et à condition que cette partie n'excède pas 15 m².

Les annexes et piscines

- Les toitures doivent avoir une pente inférieure à 45°.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'exonérer des règles ci-dessus lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

4.3 Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents.

Les couleurs vives sont interdites.

4.4 Les clôtures et les portails

La hauteur maximale des clôtures et portail est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent ménager des trouées au sol permettant le passage de la petite faune. Celles-ci devront faire au minimum 15 cm de hauteur et 20 cm de large et à raison d'au minimum une trouée tous les 5 m.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents.

Les haies doivent être composées d'essences variées et à l'exclusion des espèces invasives

Les clôtures doivent être composées :

- soit de murs ou murets enduits
- soit de lisses verticales ou horizontales, ajourées ou non
- soit de grilles
- soit de grillage
- soit d'une haie

Une combinaison de ces éléments étant admise

Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs modalités de fonctionnement l'imposent.

4.5 Dispositions en faveur du développement durable

Les pompes à chaleur, climatiseurs, éoliennes et autres appareils générant du bruit ou des vibrations doivent être implantés à une distance d'au moins 8 m des limites séparatives. Toutefois cette distance peut être réduite à 3 m, s'ils se situent face à un mur ou une construction édifiée sur la propriété.

Lors d'une construction principale sur un terrain nu, il est imposé une citerne enterrée de récupération des eaux de pluie d'au moins 3 m³.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 3000 litres doivent être enterrées.

Article AU 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords

Dans les opérations de plus de 1000 m² de surface de plancher il doit être réalisé un espace collectif d'aires de jeux ou de rencontre d'au moins 10 % de la surface de plancher.

Il est imposé une superficie perméable d'au moins :

- 10 % pour les terrains de moins de 200 m²
- 30 % pour les terrains entre 200 et 500 m²

- 40 % pour les terrains entre 500 et 1000 m²
- 50 % pour les terrains de plus de 1000 m²

30 % au moins de la surface du terrain doivent être traitées en espaces verts paysagés et plantés.

Les espaces végétalisés sur dalle (au sol ou en toiture) doivent comporter au moins 0,60 m d'épaisseur de terre végétale.

Il est imposé un arbre de haute tige par tranche de 500 m² de surface de terrain.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics de moins de 30 m² d'emprise au sol

Les aires de stationnement extérieur de plus de 5 places doivent être traitées en matériaux perméables et être plantées à raison d'1 arbre pour 2 places de stationnement.

Article AU 6 : Stationnement

En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies de chaque destination.

Pour les extensions de bâtiment, sans changement de destination, dans le cas où le nombre total de places de stationnement ne satisfait pas les obligations de la construction et de son extension, il ne sera exigé des places de stationnement supplémentaires que dans des normes répondant à l'extension uniquement.

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour automobiles

Les aires de stationnement de plus de 5 emplacements doivent être

- soit en engazonnement éventuellement stabilisé,
- soit couvertes d'une ombrière,
- soit plantés d'arbre à haute tige à raison d'au moins 1 arbre pour 5 emplacements

| Destination des constructions | Nombre de place imposé |
|---|---|
| Habitation | 2 places par logement |
| Bureaux Commerces et activités de services | 1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher |
| Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique | 1 place par chambre |

| | |
|--|---|
| Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres destinations autorisées dans la zone | Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement. |
|--|---|

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

Pour les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher, il est imposé un aménagement dévolu au stationnement des deux roues d'au moins 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher.

| <i>Destination</i> | <i>Sous-destination</i> | <i>Nombre minimum de places imposées</i> |
|---|--|--|
| Habitation | Logement | 1 place par logement jusqu'à 2 pièces 2 places par logement de 3 pièces et plus |
| | Hébergement | 1 place pour 3 logements |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | 10% de la capacité du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements. |
| | Restauration | |
| | Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle | |
| | Hôtels | 1 place pour 5 chambres |
| Équipement d'intérêt collectifs et service public | | 1 emplacement pour 15% de l'effectif des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment et 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : bureaux, industrie et entrepôts | | 1 emplacement pour 15% de l'effectif des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment |

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article AU 7 : Desserte par les voies publiques ou privées et desserte intérieure

7.1 Les accès

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination du projet.

La localisation et le nombre des accès des véhicules peuvent être imposés dans l'intérêt de la sécurité publique, de la préservation des aires de stationnement, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre équipement urbain situé sur l'emprise de la voie.

Les accès au terrain induisant la suppression d'arbres sur la voie sont interdits. Les aménagements d'accès ne doivent pas s'approcher à moins de 1 m d'un arbre.

7.2 Les voies nouvelles

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent avoir une chaussée minimale de 3,50 m.

Les eaux pluviales de ces chaussées doivent être collectées puis infiltrées dans le terrain

Les voies nouvelles de plus de 100 ml doivent comprendre une chaussée minimale de 5 m.

Les voies nouvelles de plus de 300 m doivent comprendre :

- une circulation piétonne de 0,80 m d'emprise sur au moins un coté de la chaussée
- un arbre de haute tige au moins tous les 20m
- une piste ou une voie cyclable de 0,80 m d'emprise sur au moins un coté de la chaussée
- des stationnements collectifs répartis le long de la voie à raison de 1 place pour 20 ml de voirie

Si la voie dispose de l'éclairage celui-ci devra être:

- pourvu d'un programme permettant l'extinction automatique de l'éclairage diurne et nocturne
- alimenté par l'énergie solaire

7.3 Les dessertes intérieures

Dans les opérations d'ensemble de plus de 300 m² de superficie de plancher, les dessertes intérieures destinée à la circulation des véhicules doivent avoir une largeur minimale de 3,5 m

Dans les opérations d'ensemble de plus de 500 m² de superficie de plancher, les dessertes intérieures destinée à la circulation des véhicules doivent avoir une largeur minimale de 5 m.

Les dessertes intérieures desservant une ou des constructions destinées à accueillir des personnes doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m et une hauteur minimale en cas notamment de passage sous porche d'au moins 4 m

Article AU 8 : Desserte par les réseaux

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être desservi au droit du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable, une desserte électrique et un réseau d'assainissement répondant à l'importance du projet.

8.1 Eau potable

Toutes les constructions nouvelles qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

8.2 Eaux Usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordée au réseau d'eau potable.

Les eaux issues de piscines doivent subir un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel avant rejet dans ce dernier.

Les eaux issues de piscines doivent subir un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel avant rejet dans ce dernier. Le rejet des eaux de piscine dans le réseau eaux usées est interdit.

8.3 Eaux pluviales

Le busage des rus et ruisseaux publics ou privés est interdit sauf pour les passages sous voirie

Les eaux pluviales doivent être infiltrées au sol en totalité après rétention si besoin. Les constructions et aménagements ne peuvent avoir pour effet d'accroître le débit de fuite dans le réseau public.

Dans l'orientation d'aménagement et de programmation, les eaux pluviales collectées doivent être dirigées vers les dispositifs de rétention et de filtration par le biais de noues.

Le rejet direct aux cours d'eau des eaux collectées, est interdit.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit.

8.4 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

La desserte des constructions par les réseaux d'énergie électrique, ou de télécommunication (dont la fibre optique) doit être réalisée en souterrain jusqu'à la limite de la voie.

8.5. Déchets ménagers et assimilés

Dans le cas où une voie n'est pas ouverte à la circulation publique, il doit être réalisé avant le portail un emplacement recevant les containers de collecte des déchets ménagers, en dehors des espaces publics et ne gênant pas la libre circulation.

Règlement de la zone A

Chapitre 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article A 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans la zone Aco

Toutes constructions ou aménagement est interdit

Dans la zone A

Sont interdits toutes les activités autres que :

- celles nécessaires à l'activité agricole
- celles ci-après soumises à conditions

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, forestière ou pastorale.

Les habitations à condition :

- qu'elles soient indispensables à l'activité agricole,
- qu'elles soient accolées à bâtiment d'exploitation agricole,
- que leur surface de plancher n'excède pas 80 m²,
- et qu'il n'y ait qu'une seule habitation par exploitation agricole.

L'installation, y compris pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane destinée à l'habitation à condition qu'elle se situe sur une parcelle recevant des bâtiments agricoles et dans la limite de deux caravanes par exploitation agricole.

Dans le secteur A1 :

- les constructions à condition qu'elles soient nécessaire à l'accueil des gens du voyage et à condition qu'elles ne constituent pas un logement permanent.

Dans les secteurs A2 et A3

Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières à condition qu'elles soit destinées :

- soit à la desserte en énergie des véhicules, quelle que soit cette énergie
- soit à la production d'énergie en vue de cette desserte en énergie des véhicules.

Article A 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnemental et paysagère

Article A 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

Aucune construction ou imperméabilisation n'est autorisée dans la bande des lisières figurant au document graphique.

Dans la zone A1 :

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10% de la superficie des terrains.

Dans la zone A2 :

- L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 20 m².

3.2 Hauteur maximale des constructions

Dans la zone A hors secteurs A1 et A2

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 12 m pour les constructions agricoles, situées à moins de 50 m d'une limite avec une zone U ou AU
- 15 m pour les constructions agricoles, situées à plus de 50 m d'une limite avec une zone U ou AU
- 6,50 m pour les constructions à usage d'habitation agricole

Dans la zone A1 :

La hauteur des constructions ne peut excéder 5 m.

Dans la zone A2 et A3 :

Les extensions ne devront pas excéder la hauteur des constructions existantes sur la parcelle.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les secteurs A1, A2, A3.

Les constructions et les installations hors sol, doivent être implantées en retrait par rapport à la voie d'au moins 5m

En zone A

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport :

- l'autoroute A 6 : 150 m minimum ;
- aux autres voies : 10 m minimum.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les secteurs A1, A2, A3.

Les constructions et les installations hors sol, doivent être implantées en retrait par rapport aux limites d'au moins 5 m

En zone A

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites d'au moins 15 m.

Toutefois les équipements publics ou d'intérêt général peuvent réduire ce retrait à 5 m si la taille de la parcelle ou leur fonctionnement l'impose.

Les constructions et les imperméabilisations seront implantées à au moins :

- 10 m des cours d'eau
- 6 m des zones humides.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et paysager ni à l'unité de l'opération d'ensemble.

Dans les bandes de lisières figurant au document graphique toutes les constructions sont interdites.

Seuls sont autorisés les aménagements au caractère réversible et ne compromettant pas la perméabilité des sols.

Les constructions présentant un intérêt patrimonial notamment du fait de leur ancienneté, des matériaux constructifs, de leur composition ou ordonnancement, il est interdit de supprimer ou porter atteinte à ces caractères. Les matériaux d'imitations y sont interdits.

Les couleurs vives sont interdites.

Les constructions de plus de 80 m² au sol ou de plus de 8 m de hauteur, ne doivent pas être de couleurs claires.

Les constructions qui ne sont pas en maçonnerie enduites ne peuvent être de couleurs claires et doivent être gris, vert, marron ou bleu.

4.2 Les toitures

Il n'est pas fixé de règle

4.3 Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents.

4.4 Les clôtures et les portails

Dans la zone Aco

Les clôtures doivent être constituées de fils non électrifiés posés sur potelets. Les fils doivent être à au moins 30 cm au-dessus du niveau du sol et à au plus 1,20 m de hauteur.

Dans la zone A

Les portails sont interdits.

Les haies doivent être composées d'essences variées et à l'exclusion des espèces invasives

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de haies
- soit de fils posés sur potelets.

Les deux possibilités pouvant être cumulées

Sauf pour les parties de culture maraîchères et pour les élevages avicoles ou cunicoles, les fils doivent être à au moins 30 cm au-dessus du niveau du sol et non électrifiés

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,50 m

Les portails sont interdits.

Dans les zones A1 et A2

Les clôtures doivent être constituées de haies éventuellement doublées de grillage d'une hauteur maximum de 2 m.

Les haies doivent être composées d'essences variées et à l'exclusion des espèces invasives

Les portails ne peuvent excéder 2 m.

4.6 Dispositions en faveur du développement durable

Les piscines sont interdites dans une période de 1 an suivant un arrêté préfectoral de restriction de l'usage de l'eau

Article A 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords

Il n'est pas fixé de règle

Article A 6 : Stationnement

Dans les zones A1 et A2, aucune extension ne sera admise à défaut de réalisation de stationnement en dehors de la voie publique et de nature à satisfaire les besoins de l'activité.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article A 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Dans les zones A1 et A2,

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination du projet et permettant l'entrée et la sortie sur la voie en toute sécurité.

Article A 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Toutes les constructions nouvelles qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

Toutefois cette obligation ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

8.2 Eaux Usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordée au réseau d'eau potable.

Toutefois, lorsque le terrain est dans un secteur du zonage d'assainissement dans lequel le raccordement au réseau collectif n'est pas possible, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome.

Les eaux issues de piscines doivent subir un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel avant rejet dans ce dernier.

8.3 Eaux pluviales

Le busage des rus et ruisseaux publics ou privés est interdit sauf pour les passages sous voirie ou pour ménager un accès engin agricole, d'au plus 5 m de large.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées au sol en totalité après rétention si besoin. Les constructions et aménagements ne peuvent avoir pour effet d'accroître le débit de fuite dans le réseau public.

Le rejet direct aux cours d'eau des eaux collectées, est interdit.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit.

8.4. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

La desserte des constructions par les réseaux d'énergie électrique, ou de télécommunication (dont la fibre optique) doit être réalisée en souterrain jusqu'à la limite de la voie.

8.5 Déchets ménagers et assimilés

Il n'est pas fixé de règle.

Règlement de la zone N

Chapitre 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Toutes les constructions sont interdites.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les aménagements à condition qu'ils aient pour objet la mise en valeur écologique, paysagère ou la fréquentation du public.

Les aménagements à condition qu'ils aient pour objet à la pratique des loisirs liés à l'eau.

Les pontons à condition qu'ils ne soient pas couverts, qu'ils soient en bois et qu'ils n'excèdent pas 2 m².

Article N 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnemental et paysagère

Article N 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Aucune imperméabilisation n'est autorisée.

Article N 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect

Les aménagements de nature à nuire à la qualité paysagère ou écologique sont interdits

4.2 Les toitures

Sans objet

4.3 Les façades

Sans objet

4.6 Les clôtures et les portails

Les clôtures doivent être constituées de fils non électrifiés posés sur potelets. Les fils doivent être à au moins 30 cm au-dessus du niveau du sol et à au plus 1,20 m de hauteur.

Les portails sont interdits.

Les haies doivent être composées d'essences variées et à l'exclusion des espèces invasives

Toutefois, en limite du parc Sachot les clôtures et portails peuvent être identiques à ceux existants.

Article N 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords

Les aménagements doivent être implantés sur les espaces dépourvus d'arbres à haute tige de plus de 20 m de hauteur.

Dans le cas où du fait de cette règle il ne serait pas possible de réaliser un projet par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, l'abattage d'arbre est possible à condition qu'il épargne les arbres les plus remarquables et qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres de même développement à maturité et en dehors des espaces boisés classés.

Article N 6 : Stationnement

Sans objet

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article N 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Sans objet

Article N 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Sans objet

8.2. Eaux Usées

Sans objet

8.3 Eaux pluviales

Le busage des rus et ruisseaux publics ou privés est interdit sauf pour les passages sous voirie

Les eaux pluviales doivent être infiltrées au sol après rétention si besoin.

Le rejet direct aux cours d'eau des eaux collectées, est interdit.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit.

8.4. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Sans objet

Envoyé en préfecture le 08/03/2024

Reçu en préfecture le 08/03/2024

Publié le 08/03/2024

ID : 077-217704071-20240304-2024_16-DE

S²LOW



Plan Local d'Urbanisme de Saint-Fargeau-Ponthierry



Pièce 1.5 : **Annexe**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du :



SOMMAIRE

1- LEXIQUE3

2- DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DU CODE DE L'URBANISME7

3 - RAPPELS11

4 - MODALITES D'APPLICATION13

1- Lexique

Accès :

L'accès au terrain est un passage ou un espace et qui dessert le terrain.

L'accès à la construction est le passage entre l'accès au terrain et la construction.

Acrotère :

Élément situé à la périphérie d'un bâtiment en toiture terrasse et constituant la partie haute de la façade.

Affouillements de sol :

Action visant à modifier la hauteur du sol naturel par creusement. Il doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis dès lors que sa superficie est supérieure à 50 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Aménagement :

Sont dénommées « aménagements », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme et non pas les « travaux » effectués sur ou dans une construction

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, n'excédant pas 30 m² et inférieures à la construction principale et qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Balcon :

Plate-forme extérieure non close, accessible depuis la façade de la construction.

Baie :

Est considérée comme « baie », une partie transparente en façade, lucarne ou pignon.

Une fenêtre de toit présentant une inclinaison inférieure à 50° par rapport à l'horizontale n'est pas considérée comme une baie

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment ou construction principale :

C'est le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Construction :

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

Constructions contiguës :

Est contiguë une construction qui est accolée à une autre construction quelle que soit la dimension de cet accollement. Deux constructions reliées par l'intermédiaire d'un porche ou de tout élément construit sont considérées comme contiguës

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si :

- elle est reconnue comme légalement construite
- si elle est existante à la date d'approbation de la dernière révision totale du PLU
- si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Desserte interne :

Est dénommé desserte interne, un espace destiné à recevoir de la circulation automobile à l'intérieur d'une entité non ouvert à la libre circulation.

Égout du toit :

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

Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus et donc y compris les balcons. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, les terrasses à moins de 1 m au-dessus du sol naturel sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Entrent dans l'emprise au sol toutes les constructions et les piscines.

Ne rentrent pas dans l'emprise au sol les constructions de moins de 20 m² qui ne sont fermées sur aucun coté et qui sont sur sol perméable

Équipements publics ou d'intérêt collectif :

Il s'agit de locaux et bureaux remplissant une fonction de service public, que celle-ci soit assurée par un organisme public ou privés (administrations publiques et autres équipements recevant du public, organisme de desserte réseaux, établissements d'enseignement, de santé et d'action

sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs... qu'ils soient publics ou privés.

Enterrée :

Sont considérées comme enterrées les parties de construction qui se situent en dessous du terrain naturel et du terrain après travaux, qu'elles soient visibles ou non.

Exhaussement de sol :

Action visant à modifier la hauteur du sol naturel par surélévation. Il doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis dès lors que sa superficie est supérieure à 50 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante

Façade et pignon :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de plusieurs pans de toiture inclinés. Dans le cas d'une toiture à une pente le faîtage est le point haut de cette pente de toiture.

Hauteur de construction :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur des autres éléments doit être prise en compte à compter du point le plus haut de cet élément (ex ; baie, clôture...)

Limites séparatives du terrain :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les

limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Rampe d'accès :

Voie de desserte couverte ou non permettant d'accéder à une partie de construction enterrée totalement ou partiellement.

Sol naturel :

Le sol naturel est celui qui existe à la date d'approbation de la dernière révision du plu.

Retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et verticalement depuis la construction ou l'élément de référence jusqu'à la limite du terrain.

Surfaces perméables :

Les surfaces perméables sont celles qui permettent aux eaux de pluie de s'infiltrer dans le sol sans avoir été collectées

Terrasse :

Les terrasses sont des surfaces planes et revêtues, ancrées au sol, situées en prolongement de la construction et accessibles depuis la façade de la construction.

Les toitures terrasse sont des surface planes servant de couverture à la construction. Si elles sont accessibles elles sont considérées comme des bacons.

Unité foncière :

Le terrain ou unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Voie :

Est dénommé voie, un espace public ou privé ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité, desservant une ou plusieurs propriétés.

Dans l'article portant sur « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » il convient de comprendre que cet article s'applique par rapport à la voie de desserte, que celles-ci soient publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation automobile

Par rapport aux autres emprises publiques, il convient de respecter la réglementation par rapport aux limites séparatives.

2- Définition des destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 21 sous-destinations suivantes :

- La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel, autre hébergement touristique, cinéma ;
- La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont décrites dans les pages suivantes.

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

Exploitations agricoles et forestières :

Exploitation agricole

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Elle comprend également les maisons forestières et les scieries.

Habitation :

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

Logement :

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (exemple : les yourtes) ;

- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières (c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

Hébergement :

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Commerce et activités de service :

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 7 sous- destinations :

Artisanat et commerce de détail :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle. Elle recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure, etc.

Restauration :

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

Commerce de gros :

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (exemples : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville, etc).

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les

constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile ou encore les salles de sport privées et les spas.

Hôtel :

La sous-destination « hôtel » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Autres hébergements touristiques :

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cinéma :

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liées au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration. Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacles :

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs :

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Autres équipements recevant du public :

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :

Industrie :

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt :

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau :

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Elle comprend les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Centre de congrès et d'exposition :

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths.

3 - Rappels

Même si une construction ou un aménagement n'est pas soumis à déclaration ou autorisation préalables, il doit respecter les règles du PLU.

Les travaux, changement de destination, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, sont autorisés, même si le bâtiment ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.

En cas de reconstruction après sinistre ou démolition volontaire, l'implantation du bâtiment pourra être autorisée à l'identique (implantation, aspect, ...), nonobstant la règle du PLU.

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur ou le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme.

Le rejet dans les cours d'eau des eaux pluviales nécessite une déclaration ou une autorisation rappeler les seuils.

Les constructions qui sont sans effet sur une règle ne peuvent se voir appliquer ladite règle.

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dérogations au PLU pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures existantes

La dérogation relative à la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes est applicable aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (article R.152-5 du Code de l'Urbanisme).

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisé sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU et si cette surépaisseur respecte les limites de l'unité foncière, sans piètement sur le domaine public (aucun dépassement de l'alignement de la rue n'est autorisé). L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU (article R.152-6 du Code de l'Urbanisme).

Les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont la destination n'est plus autorisée dans la zone

Le chapitre 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du Code de l'Urbanisme).

Exonération pour les bâtiments existants avant approbation du PLU

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Toutefois, peuvent être autorisés, pour tout type de constructions :

- des travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, qu'ils soient ou non conformes aux articles ;
- des travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production

d'énergie renouvelable dans les constructions, qu'ils soient ou non conformes aux articles.

En ce qui concerne la restauration ou la reconstruction des immeubles protégés au titre des monuments historiques, des dérogations aux règles du P.L.U. peuvent être accordées, par décision motivée, par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme.

4 - Modalités d'application

Pour les calculs par tranche, toute tranche entamée est comptée pour une tranche entière.

L'ensemble des règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, prévu au Code de l'Urbanisme ou d'un permis d'aménager.

Les seuils réglementaires dont les extensions, s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation de la révision du plan local d'urbanisme sans tenir compte de modification ou révision simplifiée qui interviendrait ultérieurement.

Pour les commerces de détail sont pris en compte dans la surface, la surface de vente, les arrières boutiques et aires de stockage en relation directe avec la surface de vente.

Pour l'application des règles d'implantation, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le règlement.

Les superficies perméables sont ainsi calculées : sont considérées comme :

- perméable à 100 % tous les espaces en plein terre, les aménagements au sol en engazonnement stabilisé, les terrasses végétalisées couvertes d'au moins 60 cm de terre
- perméables à 80 % les allées ne comprenant aucune bordure ou bordurette et qui par conséquent laisse l'eau de ruissellement se diriger vers un espace perméable à 100 %
- perméables à 50 % les allées collectant les eaux pluviales et réalisées en pavage non jointif