



Révision du **PLAN LOCAL D'URBANISME**



5. RÈGLEMENT

**PLU révisé, approuvé par délibération du Conseil
Municipal en date du 8 octobre 2020
Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération
du 19 mai 2021**

SOMMAIRE

INTRODUCTION	p.5
A/ LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES EN TOUTES ZONES	p.11
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	p.12
1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	p.12
2/ MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE	p.19
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	p.19
1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	p.19
2/ QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	p.30
3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	p.37
4/ STATIONNEMENT	p.40
III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	p.42
1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	p.42
2/ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	p.45

SOMMAIRE

B/ LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE	p.47
I/ ZONES URBAINES RÉSIDENTIELLES (<i>zones UCV, UC, UHa, UHb,UP</i>)	p.48
II/ ZONE URBAINE D'ACTIVITÉS (<i>zone UAE</i>)	p.90
III/ ZONES D'URBANISATION FUTURE (<i>zones AU, AUp</i>)	p.97
IV/ ZONES NATURELLES (<i>zones N,Ne</i>)	p.110
 ANNEXES	 p.116

INTRODUCTION

1/ CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 du Code de l'urbanisme. Il s'applique à l'ensemble du territoire de Mareil-Marly.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage.

1/ Les zones urbaines mixtes et résidentielles

UCV, Centre Village

UC, résidentielle à dominante d'habitat collectif

UHa, résidentielle à dominante d'habitat individuel

UHb, résidentielle à dominante d'habitat individuel - quartier des Sablons

UP, résidentielle à dominante d'habitat collectif – secteur de projet (Pinché, Mardelles et Ruelles)

2/ Les zones urbaines d'activités

UAE, activités économiques

3/ Les zones d'urbanisation future

AUp, secteur de projet Violettes, Champs Droux, La Bossue, Bigaudes

AU, secteur non ouvert à l'urbanisation

4/ Les zones naturelles

N, naturelle

Ne, naturelle autorisant les équipements d'intérêt collectif ou services publics

INTRODUCTION

Le règlement décrit, pour chaque zone définie sur le plan de zonage, les dispositions réglementaires applicables. Il s'organise de la manière suivante :

RÈGLEMENT D'UNE ZONE

A / LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions générales diverses et les dispositions applicables en toutes zones (obligations en équipements et réseaux, dispositions environnementales, règles de stationnement).



B / LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

Les dispositions spécifiques à chaque zone :

- Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités
- Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Par ailleurs, le règlement est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déclinent des orientations par thématique et par secteur.

Ainsi, en plus du présent règlement, tout permis de construire devra respecter les orientations définies dans l'OAP thématique sentes, biodiversité et paysage

De plus, les règlements de chacune des zones urbaines (U) et des zones d'extension ouverte à l'urbanisation (AUp) sont complétés par une OAP sectorielle. Ainsi :

- Le règlement des zones UP complété par l'OAP Pinché,
- Le règlement de la zone UAE complété par l'OAP Bois Noirs,
- Le règlement de la zone AUp complété par les OAP Bossue, Violettes, Champs Droux, Bigaudes.

2/ CADRE GÉNÉRAL D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

- ***Emplacements réservés***

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements sont réservés pour servir d'emprise « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ». Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le plan de zonage.

Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

- ***Adaptations mineures***

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.

- ***Participation des constructeurs***

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

- ***Bâtiments détruits ou démolis***

Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée notamment en cas de sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- ***Protection architecturale***

Il est rappelé que, conformément à l'article R.425-1 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un accord de la part de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

INTRODUCTION

- ***Classement des infrastructures de transport et prescriptions en matière d'isolement acoustique des bâtiments***

En vertu de l'article R. 111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation, un arrêté préfectoral en date du 10 octobre 2000 définit le classement des infrastructures de transport terrestre auxquelles seront rattachées des prescriptions en matière d'isolement acoustique des constructions. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe au titre des Informations Utiles. Ce classement permet de déterminer un secteur, de part et d'autre du bord extérieur des infrastructures classées, de 30 mètres, dans lequel des règles d'isolement acoustique sont imposées aux nouvelles constructions de bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, d'action sociale et de sport ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

- ***Règles de construction***

L'ensemble des constructions créées ou étendues en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la construction et de l'habitation et du Code civil (notamment les articles relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

- ***Accessibilité des personnes handicapées***

En application des dispositions de l'article L.152-4 du Code l'urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

- ***Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols***

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies.

Toutefois les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

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

- aux périmètres de travaux publics ;
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- à la réalisation de réseaux ;
- 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, les périmètres de droit de préemption urbain.

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

INTRODUCTION

- **Aires de stationnement**

En application de l'article L.151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

En application de l'article L.151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du Code de l'action sociale et des familles ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

La définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

En application des articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

INTRODUCTION

- **Démolitions**

Le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du Conseil municipal en date du 27/10/2008, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Le permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des monuments et des sites.

- **Clôtures**

En application de la délibération du Conseil municipal en date du 27/10/2008, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire.

- **Ravalements**

En application de la délibération du Conseil municipal en date du 28/04/2014, les ravalements sont soumis à déclaration préalable.

A. LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

- 1** Destinations et sous destinations
- 2** Mixité sociale et fonctionnelle

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- 1** Volumétrie et implantation des constructions
- 2** Qualité urbaine , architecturale, environnementale et paysagère
- 3** Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
- 4** Stationnement

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- 1** Desserte par les voies publiques ou privées
- 2** Desserte par les réseaux

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Conformément à l'article R.151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

HABITATION

- Logement
- Hébergement

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Sauf indication contraire au chapitre 1 des dispositions spécifiques à chaque zone, l'ensemble de ces destinations et sous destinations est autorisé.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Définitions des destinations et sous-destinations (articles R.151-27 à R.159 du Code de l'urbanisme)

La définition des destinations et sous-destinations de constructions règlementées dans le présent règlement de PLU est issue de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016.

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
<i>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. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.</i>	Inclut : - tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. - Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.) - Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D.324-13) - Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
Hébergement	
<i>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.</i>	Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
<i>La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</i>	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.)

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Restauration	
<i>La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</i>	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Commerce de gros	
<i>La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</i>	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
<i>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.</i>	Inclut : - Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) - Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hébergement hôtelier et touristique	
<i>La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement et plus sont comprises dans cette sous-destination.</i>	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle) Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Cinéma	
<i>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.</i>	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
Industrie	
<i>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.</i>	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...)
Entrepôt	
<i>La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</i>	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
<i>La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</i>	Constructions destinées au travail tertiaire, 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	
<i>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.</i>	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
<i>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'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</i>	Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, etc.) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'Etat) ou une maison de service public. Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
<i>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, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</i>	Equipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, etc.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
<i>La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</i>	Etablissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
Salles d'art et de spectacles	
<i>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.</i>	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.
Équipements sportifs	
<i>La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</i>	Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football, ...) Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases, etc.).
Autres équipements recevant du public	
<i>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.</i>	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples, ...) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	
Exploitation agricole	
<i>La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</i>	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L 3111-1 du code rural et de la pêche maritime.
Exploitation forestière	
<i>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.</i>	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

Définition : Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire ;*
- Enregistrement : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010 ;*
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.*

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

• Mixité sociale

Des secteurs de mixité sociale sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme. Dans ces secteurs, 40 à 60 % des logements réalisés devront être des logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU.

Pour les opérations aboutissant à 3 logements et plus sur une même unité foncière, au moins 45 % des logements réalisés devront être des logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme. Le pourcentage est calculé par rapport au nombre total de logements. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier.

Toute division d'une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU est concerné par les dispositions ci-dessus dès que le nombre de logements de 3 logements et plus est atteint sur le périmètre de l'unité foncière d'origine.

Des emplacements réservés pour mixité sociale sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme. Sur ces emplacements réservés, entre 60 % et 100 % des logements sont des logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

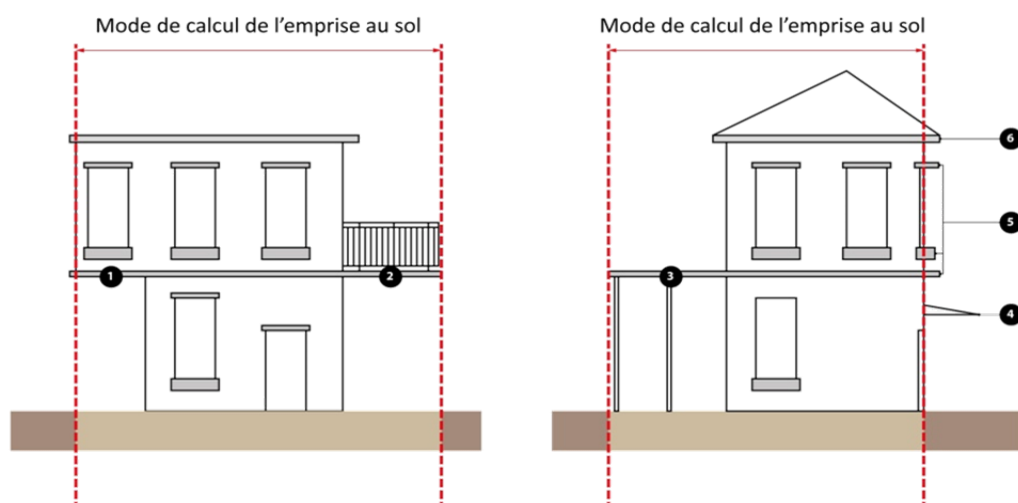
1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

• Emprise au sol des constructions

Définition : emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements



❶ Surplomb

❷ Débord

❸ Débord de toiture soutenu

❹ Marquise

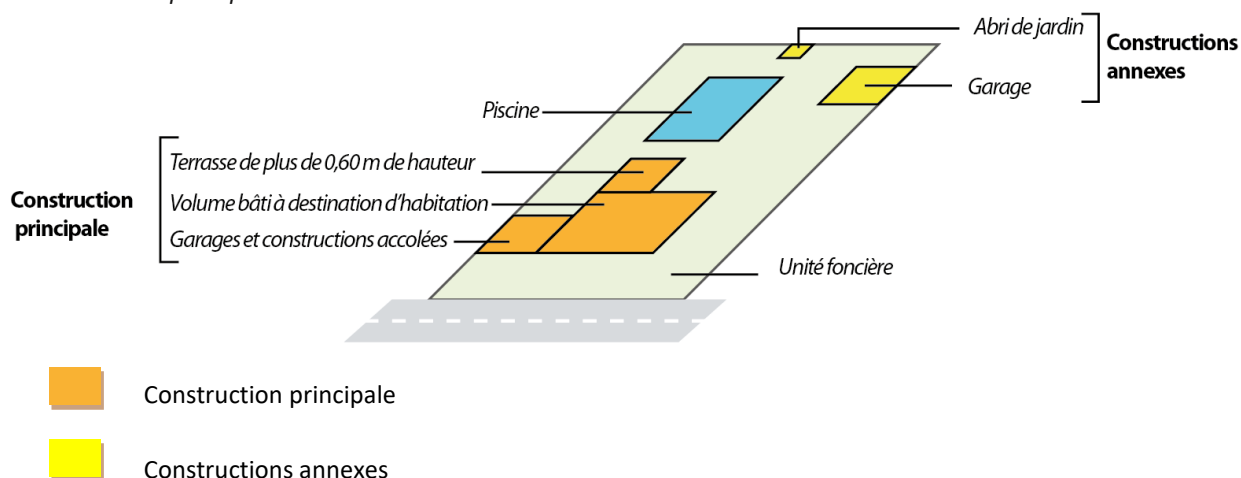
❺ Eléments de modénature

❻ Débord de toiture non soutenu

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Définition : construction principale :

Le règlement prévoit pour certains articles des dispositions spécifiques applicables aux constructions principales. Au titre du présent règlement la construction principale correspond au volume bâti à destination d'habitation qui peut comprendre un garage intégré au volume. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction principale : il s'agit des bâtiments non contigus et non destinés à l'habitation : garage, abri de jardin, mais aussi les piscines et abris de piscine. Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une extension, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la construction principale.



Définition : construction annexe :

Les constructions annexes sont des constructions secondaires de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale

Est considéré comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- construction non accolée à la construction principale et sans accès direct depuis la construction principale;
- Construction de 40 m² d'emprise au sol maximum et d'une hauteur maximale de 4 mètres;
- constructions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale telles que les garages, les abris de jardin, les celliers ...

Au sens du présent règlement, les piscines (non pourvus de dispositif de couverture) ne sont pas identifiées comme des constructions annexes. A ce titre elles ne génèrent pas d'emprise au sol mais doivent respecter les règles de retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives inscrites dans le présent règlement.

Définition : unité foncière :

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire (personne morale, physique, indivision).

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Définition : surface de plancher :

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

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

• **Application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les secteurs faisant l'objet d'OAP.

• **Hauteur maximale, implantation des constructions et emprise au sol maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- **Hauteur maximale des constructions**

Définition : attique

Est considéré comme attique le dernier niveau placé au sommet d'une construction et situé en retrait de 1m40 minimum sur une ou plusieurs façades par rapport au niveau directement inférieur de la construction. L'emprise de l'attique ne peut pas excéder 70% de l'emprise du niveau directement inférieur, balcons exclus.

Définition : terrain ou sol naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

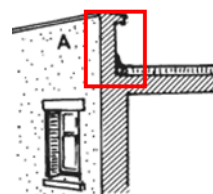
Définition : niveau habitable :

Au sens du présent règlement, le niveau habitable doit avoir une hauteur sous plafond supérieur à 2 m de hauteur et être éclairé par des ouvertures naturelles

Définition : Hauteur à l'acrotère :

L'acrotère est le couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

Hauteur mesurée au point le plus haut de l'acrotère.



Définition : Faîtage :

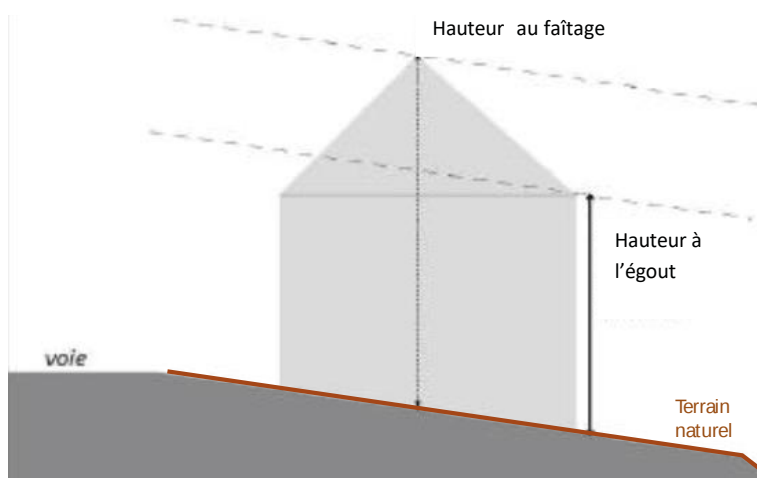
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. En cas de toiture à 1 pente, le faîtage est la ligne de jonction entre la façade et la toiture.

Définition : hauteur au faîtage :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture: cheminées exclues.

Définition : hauteur à l'égout :

La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit



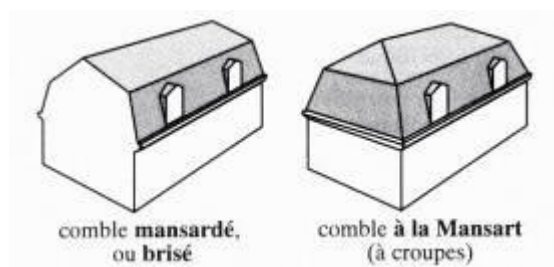
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Définitions : combles :

Dernier niveau de la construction situé sous la toiture, dont la surface d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre occupe une surface inférieure à la surface de plancher du niveau inférieur, et dont l'aspect extérieur diffère de ce dernier.

Définition : comble à la Mansart ou toiture à la Mansart

Comble dont chaque versant est formé de deux pans, dont les pentes sont différentes, ce qui permet d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.



Règle qualitative liée à la hauteur maximale des constructions

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet, une hauteur différente de celle imposée dans les zones peut être admise dans les cas suivants :

- Pour les constructions ou extensions des constructions repérées au plan de zonage comme devant être protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme dès lors que la hauteur maximale est au plus égale à celle de la construction considérée.
- Pour les constructions ou extensions des constructions inscrites au sein d'un ensemble bâti repéré au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou situées entre deux constructions ayant des hauteurs différentes de celles prévues par la règle spécifique. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la hauteur à l'égout ou à l'acrotère prévue par la règle peut être augmentée au maximum de la hauteur d'un niveau soit 3 mètres sur tout ou partie de la construction.
- En toutes zones, dans le cas d'une construction existante régulièrement autorisée à la date d'application du PLU présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

• Implantation des constructions

Bande de constructibilité

Des bandes de constructibilité comptées à partir de l'alignement des voies existantes à la date d'application du présent règlement sont définies dans les zones UCV, UHb.

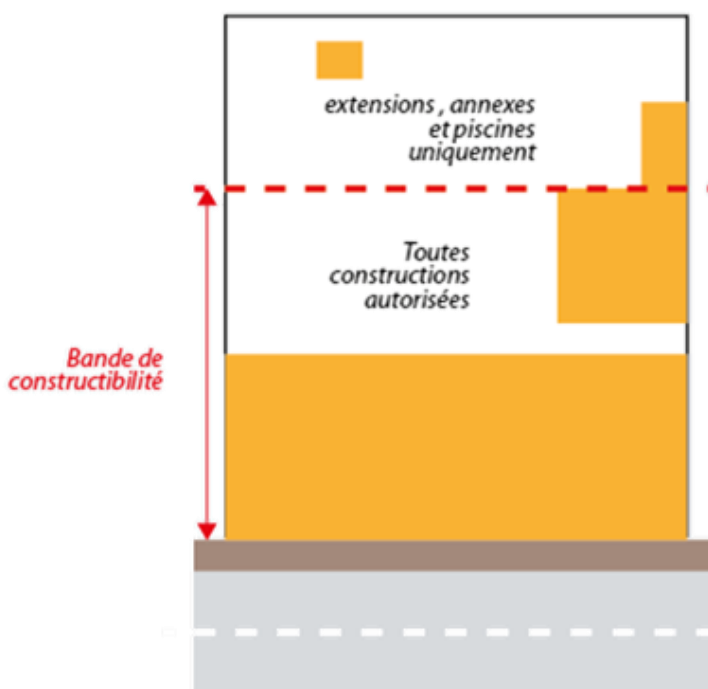
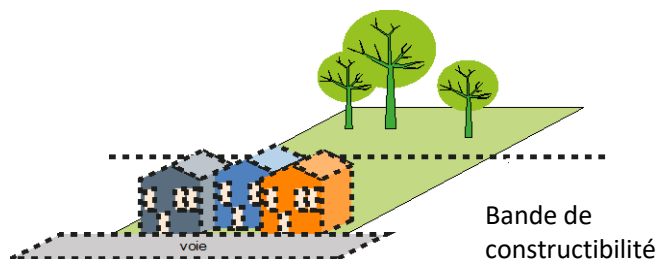
Pour les terrains d'angle ou traversant, la bande de constructibilité s'applique à partir de chaque voie existante.

Dans la bande de constructibilité, toutes les constructions sont autorisées sous réserve du respect des règles spécifiques fixées pour chaque zone.

Au-delà de cette bande de constructibilité, sont autorisées uniquement :

- les extensions des constructions existantes à la date d'application du présent règlement de 20 m² d'emprise au sol maximum ;
- les annexes de 20 m² d'emprise au sol maximum ;
- les piscines de 50 m² d'emprise au sol maximum.

Les voies créées postérieurement à la date d'application du présent règlement ne créent pas de nouvelles bandes de constructibilité.



Règle qualitative liée à l'implantation des constructions

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet, une implantation différente de celle prévue ci-avant peut être admise dans les cas suivants :

- Pour les constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment ou ensemble bâti repéré au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme si l'implantation permet de mettre en valeur ledit bâtiment ou ensemble bâti
- Lorsque l'implantation d'une construction ne peut être conforme à la règle en raison de la préservation d'un arbre, élément ou d'un espace vert identifié au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme si l'implantation permet de mettre en valeur ledit arbre, élément ou espace vert

Dans tous les cas, le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Implantation des constructions existantes par rapport aux voies

Définition : alignement par rapport aux voies :

L'alignement est constitué par la limite des voies et emprises publiques. L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window pourront être implantés en saillie.

Définition : travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement :

Sont considérés comme travaux :

- les extensions ;
- les surélévations ;
- les travaux d'amélioration de l'habitat existant.

Définition: travaux d'amélioration de l'habitat existant :

Sont considérés comme travaux d'amélioration de l'habitat existant :

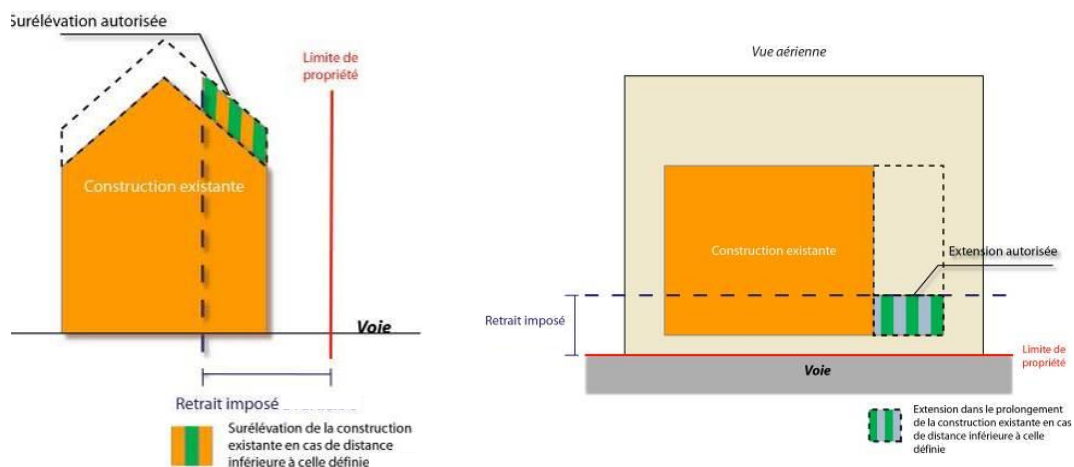
- des travaux lourds de réhabilitation visant à résoudre une situation de logement indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante (logement faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril),
- des travaux d'amélioration portant sur la sécurité du logement (sécurité liée au saturnisme) ;
- des travaux d'amélioration portant sur la salubrité du logement (traitement de l'insalubrité ou de péril ne nécessitant pas de travaux lourds...) ;
- des travaux d'amélioration portant sur l'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap ;
- des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement.

Si une construction existante est édifiée dans la marge de retrait par rapport aux voies, la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de moins de 5 mètres linéaire pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, dans le prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur à condition que la distance de retrait ne soit pas diminuée et du respect des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Sont admis dans la marge de retrait par rapport aux voies :

- Les vérandas limitées à 10 m² de surface de plancher ;
- Les ouvrages enterrés (garages, caves...) ;
- les rampes d'accès (pouvant être recouvertes de structures légères de type pergola ou treille) ;
- Les saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,80 mètres de profondeur (perrons, marquises, auvents, balcons, escaliers, débords de toiture...) ;
- L'implantation de construction annexe limitée à 5 m² de type abri de jardin, serre, kiosque ;
- Les garages couverts non clos (charreterie, carport) sous réserve que ces derniers s'insèrent dans leur environnement et reçoivent un traitement végétal.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Définition : limite séparative, limite séparative latérale et limite séparative de fond de parcelle :

Limite séparative : Il s'agit de toutes les limites d'une propriété autres que celles situées à l'alignement.

Elles se composent :

- *des limites séparatives latérales*

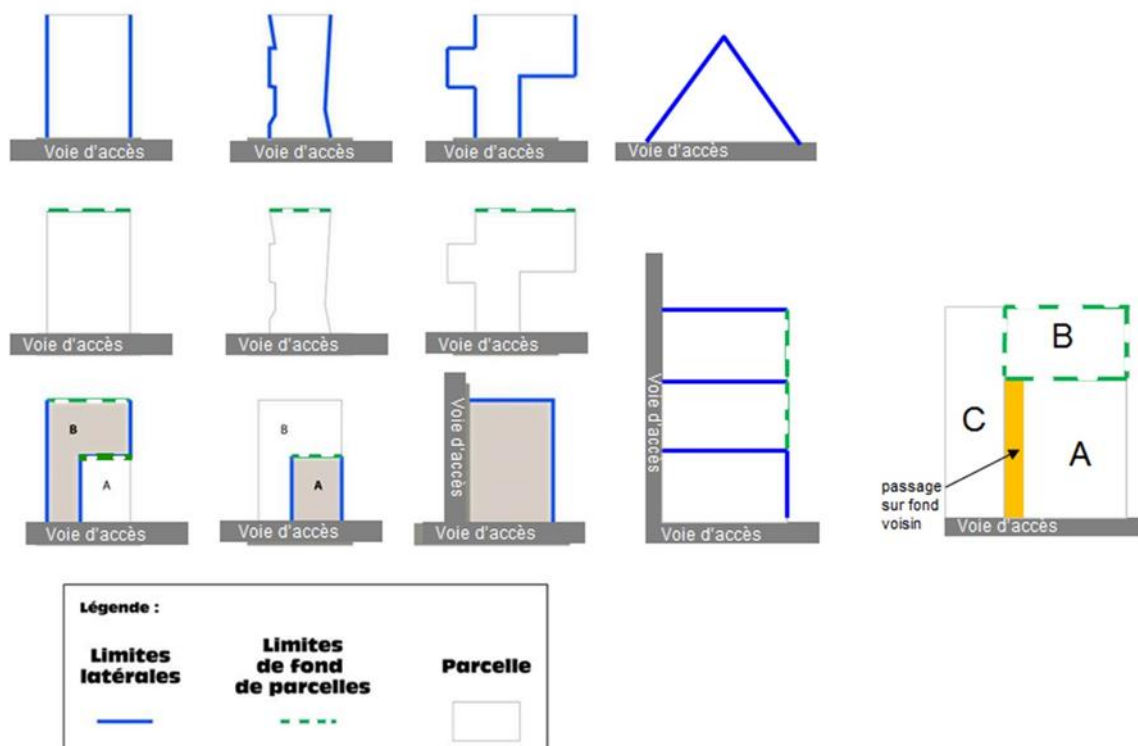
La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être considérée comme une limite séparative latérale même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.

- *des limites séparatives de fond de parcelle*

Il s'agit des limites séparatives situées en fond de parcelles qui sont opposées aux voies et chemins publics ou privés et emprises publiques.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Limites latérales et de fond de parcelle selon la configuration des unités foncières :



Définition : façade :

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Un pignon constitue une façade.

Définition : notion d'ouvertures créant des vues et vues :

Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

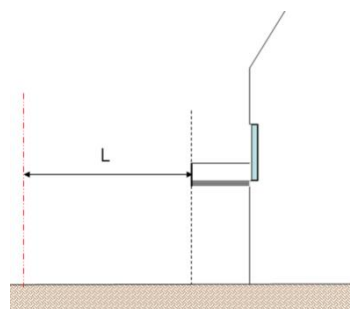
En cas de réalisation d'une ouverture, la distance est comptée horizontalement au droit de l'ouverture.

Sont considérées comme ouverture créant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres,
- les portes fenêtres,
- les ouvertures en toiture, dont l'allège est placée à moins de 2,60 mètres du plancher si elles sont au rez-de-chaussée et à moins de 1,90 mètre du plancher pour les étages supérieurs.

En cas de réalisation d'une vue, la distance est comptée horizontalement au droit de la vue.

Sont considérées comme vues au sens du présent règlement les ouvrages suivants : les balcons, les terrasses surélevées de plus de 60 cm par rapport au TN. En cas de réalisation d'un balcon, la distance est comptée horizontalement au droit du balcon.



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures, dont les ouvertures de toit, situées en rez-de-chaussée dont l'allège est placée à plus de 2,60 mètres du plancher, celles situées dans les étages supérieurs, dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre du plancher ;
- les portes pleines ;
- les pavés de verre ;
- les châssis fixes à verres translucides

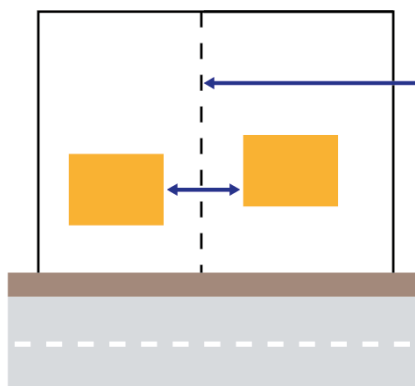
Ne sont pas considérées comme vue les piscines extérieures et leurs abords.

Définition : cour commune :

La servitude de « cour commune » – prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme – est une servitude de droit civil qui permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.

En effet, les terrains bénéficiant d'une telle servitude sont fictivement considérés comme constituant une seule et même propriété ce qui a donc pour effet d'effacer virtuellement la limite parcellaire des terrains prise en compte pour l'application des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions projetées sur ce terrain « unique » doivent cependant respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.



L'application de la « cour commune » revient à ne plus considérer la limite séparative.

Lors des instructions, la règle applicable devient celle relative à la distance entre deux constructions sur une même unité foncière

Implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives

Si une construction existante est édifée dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de moins de 5 mètres linéaire pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, dans le prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur à condition que :

- cela permette une meilleure insertion architecturale d'ensemble ;
- la distance de retrait par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
- en cas de création d'ouvertures créant des vues, que les distances fixées dans chaque zone par rapport aux limites séparatives soient respectées.

Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes.

En toutes zones, dans le cas d'une construction existante régulièrement autorisée à la date d'application du PLU présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Implantation des constructions par rapport aux sentes et chemins ruraux

En compatibilité avec l'OAP Sentes, biodiversité et paysage, un recul minimum de 5, 8 ou 15 mètres suivant les zones, de part et d'autre de la sente ou du chemin rural, devra être respecté pour toute nouvelle construction y compris les extensions et surélévations. Ne sont pas concernés par cette règle :

- Les réhabilitation et ravalements de façade ;
- l'implantation de constructions annexe limitée à 5 m² de type abris de jardin, abri de vélos, serre et kiosque ;

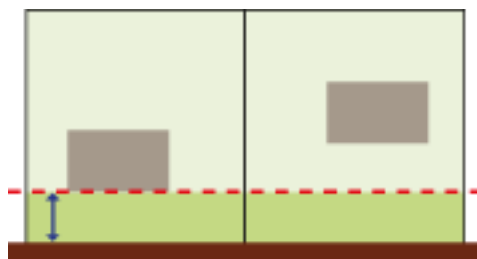


Schéma indicatif

Implantation des constructions par rapport au ru des Marivaux

Concernant les cours d'eau, l'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L.215-14 du Code de l'environnement. Ainsi, « [...] Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. [...] ».

De plus, un recul minimum de 10 mètres, à compter de l'axe du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.

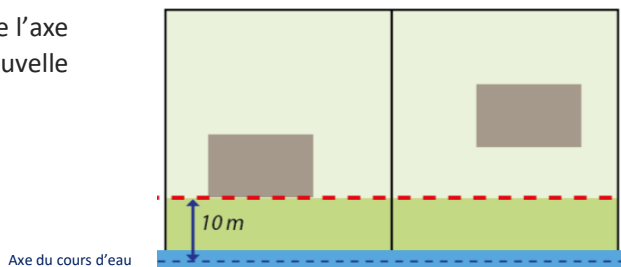


Schéma indicatif

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

- **Les toitures**

- Pour les toitures en pente :

Elles devront comporter au moins deux versants. Cette disposition n'exclut pas la réalisation de toitures complexes à plusieurs versants et d'éléments de toiture tels que lucarnes, tourelles, à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les matériaux de couverture des toitures des constructions de moins de 3,50 m de hauteur devront être en harmonie avec la construction principale. Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs et naturels sera recherchée d'aspect tuiles petite moule vieilles et brunie, ardoise, zinc, métallique, bac acier à joint debout prépatiné. Les matériaux d'aspect ondulé, plastique ou asphalté, ainsi que les tôles imitation tuile sont interdits.

Les prescriptions relatives à la forme et aux matériaux de couverture des toitures peuvent ne pas s'appliquer :

- aux serres, verrières, vérandas, marquises, abris de jardin, jardins d'hiver et locaux techniques de piscine ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Des dispositions de récupération et/ou rétention des eaux pluviales doivent être prévus.

- Pour les toitures terrasses :

Sauf si les règles particulières applicables à chaque zone les interdisent, les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Ces toitures peuvent également être végétalisées. Les toitures terrasses (dont la pente est inférieure ou égale à 10°) devront être obligatoirement masquées par un acrotère.

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque) ;
- agriculture urbaine (jardin potager, ruche...) ;
- végétalisation dans un objectif écologique ;
- récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

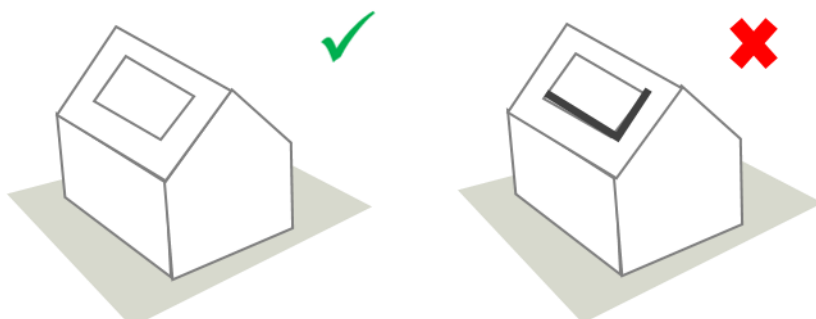
Les ouvrages techniques situés en toiture devront être masqués par l'acrotère.

- Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Définition : Plan de toiture :

Cette définition concerne les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques et les ouvertures de toit : leur intégration dans le plan de toiture signifie qu'ils ne forment aucune surépaisseur par rapport au reste de la toiture.



• Les ouvertures de toit

Définition : châssis de toit/Chien-assis/Lucarne

Le châssis de toit est un châssis vitré ayant la même pente que le toit et dans lequel il est fixé.

Le chien-assis est une petite lucarne de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture.

Une lucarne est une ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles



Châssis de toit



Chien-assis



lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à chevalet

Type de lucarnes



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,
dite normande



lucarne pendante, dite
meunière, ou gerbière

Les ouvertures de toitures sont formées de lucarnes ou de châssis plats, composées avec les ouvertures de la façade ; les « chiens assis » sont interdits. Les lucarnes sont couvertes du même matériau que la couverture principale.

En particulier, l'implantation des châssis de toit devra être particulièrement étudiée :

- ils ne doivent former aucune surépaisseur par rapport au plan de toiture,
- leur taille et leur nombre doivent être proportionnés à celle de la façade sur laquelle ils s'insèrent.

Ils doivent être axés sur les ouvertures de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de projet de construction nouvelle, de surélévation ou d'extension de constructions existantes comportant une verrière y compris de style contemporaine, de qualité.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- ***Les dispositifs permettant l'utilisation des énergies renouvelables***

Ces dispositifs sont préconisés. Toutefois, ils doivent faire l'objet d'une intégration soignée dans les volumes bâtis. Les panneaux solaires par exemple doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction pour éviter la multiplicité des implantations et des dimensions. L'absence de réflexions parasites éblouissantes des panneaux solaires et/ou panneaux photovoltaïques sur la voie publique et les terrains avoisinants devra être vérifiée; pour cette raison, les capteurs et/ou panneaux non réfléchissants sont imposés.

- ***Les façades***

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

On privilégiera l'utilisation de matériaux nobles qui s'harmonisent avec les constructions existantes. L'utilisation de matériaux d'aspect : bardeau bitumineux, plaques de fibrociment, tôle ondulée, PVC par exemple, est interdite. Les aspects brillants, réfléchissants et couleurs vives sont proscrits.

Une charte des couleurs et des matériaux est présente en annexe du présent règlement. Le pétitionnaire pourra se référer à la charte des couleurs en annexe du présent règlement.

Les prescriptions ci-dessus relatives aux matériaux, leurs aspects et la charte des couleurs ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et service public.

Le blanc franc est interdit.

Les murs en pierres apparentes dispersées dans l'enduit, les motifs fantaisie formant relief sont interdits.

Les bardages peuvent être acceptés sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant (utilisation de bardage en bois, en pose horizontale, ou en pose verticale avec système de couvre joints, à peindre ou à laisser griser), ou les bardages métalliques à condition que le projet intègre une composition architecturale précise de la façade.

Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses et toits devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. Dans la mesure du possible, les gouttières en façade sur rue devront être évitées.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes est préconisée. Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade

Définitions : modénature :

Ensemble des ornements présents sur une façade. Tout élément présentant une saillie supérieure à 30 cm par rapport à la façade et/ou créant de la surface de plancher est exclu de la définition de modénature.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Prescriptions complémentaires applicables pour les façades commerciales :

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.) et en aucun cas déborder sur les ouvertures du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

• **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

• **Les antennes paraboliques**

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

• **La restauration et l'extension des bâtiments existants**

L'architecture et la volumétrie des constructions existantes doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

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

Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- **Élément bâti remarquable**

Des ensembles ou éléments bâtis remarquables sont repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Tous les travaux exécutés sur une construction repérée doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. Les éléments de modénature des façades et toitures qui constituent des dispositions d'origine, seront conservés et restaurés ou restitués à l'identique. L'isolation thermique par l'extérieur de ces mêmes bâtiments devrait être évitée.

Par ailleurs, lorsque qu'il existe sur le terrain ou sur l'un des terrains contigus une construction repérée au titre de l'article L 151-19, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective de ne pas dénaturer ce patrimoine.

- **Les clôtures**

Définition : clôture :

Dispositif situé à l'alignement de l'unité foncière et avec la limite du domaine public d'une part et, d'autre part, à la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Les clôtures sur rue

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs, doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et tout particulièrement s'il existe des clôtures repérées comme élément du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

La démolition des murs en pierre existants est interdite sauf :

- pour l'aménagement d'accès (de 5 m maximum) ; dans la limite d'un seul accès si il n'existe pas d'accès existant
- en cas d'implantation d'une nouvelle construction à l'alignement des voies, la largeur du mur démolie sera limitée à la largeur de la nouvelle construction .

Les murs pleins en pierre ne pourront être transformés en murs bahut. En cas de sinistre, les murs en pierre devront être reconstruits à l'identique.

Pour les unités foncières donnant sur la route de l'Étang-la-Ville (RD161), les clôtures sur rue pourront être réalisés en mur plein.

La haie vive est un élément d'identité du paysage mareillois. Elle devra constituer ou accompagner toute clôture donnant sur la rue.

Les clôtures donnant sur la rue ne pourront excéder 2 mètres de hauteur. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise lorsque la clôture (ou partie de clôture) est édifiée dans le prolongement de clôtures ou de murs anciens en pierre en bon état de conservation dans la limite de hauteur du mur existant. La hauteur de la clôture est calculée par rapport à la voie publique au droit du terrain. Les règles de hauteur pourront alors être ajustées dans le cadre d'un plan de clôture d'ensemble.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les clôtures seront réalisées en harmonie avec les façades de la construction et seront constituées :

- soit d'une haie vive pouvant conforter une clôture en simple grillage de telle sorte que la végétation fasse disparaître le grillage, ou clôture légère en bois type ganivelle ;

- soit d'un muret plein d'une hauteur maximale d'un mètre et d'une partie supérieure doublée d'une haie végétale composée d'essences locales ;

La partie supérieure sera ajourée et composée d'un barreaudage bois rigide vertical ou horizontal, d'une grille en ferronnerie avec un barreaudage vertical ou horizontal.

Dans le cas des terrains en pente, les murets devront être horizontaux.

Les boîtiers doivent être encastrés dans une partie pleine.

Les végétaux devront être choisis parmi les essences locales, à l'exclusion des thuyas ou pyracanthas.

Les clôtures en limite de sente et chemins ruraux :

Elles ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur et seront composées d'une haie vive pouvant être doublée d'un treillage ou grillage de teinte vert foncé ou taupe ou naturel (acier galvanisé).

Recommandations :

Il est fortement recommandé qu'il ne soit pas édifié de clôture en limite de sente et chemins ruraux afin de participer au paysage Mareillois conformément à l'OAP Sentes, biodiversité et paysage.

Les clôtures en limites séparatives :

Elles ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur.

Sont interdites les clôtures composées de : supports plastiques, canisses, barbelés, les tôles, assemblages de matériaux divers.

Sont vivement conseillées les clôtures constituées d'une haie vive, ou doublées d'une haie vive.

Les portails :

Les portails doivent avoir une largeur inférieure à 4 mètres, une hauteur maximale de 2 mètres et doivent rester en cohérence avec le reste de la clôture. Les piliers du portail pourront avoir une hauteur maximale de 2,20 mètres.

Les portails et portillons doivent être traités en harmonie avec la clôture sur rue (couleurs, matériaux).

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

• *Règles en matière de performances énergétiques*

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,20 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge de retrait.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

- Apports solaires : Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est/ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture.

- Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

- L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

• *Les équipements divers*

Les antennes, les paraboles, et tout équipement technique posé sur la façade doivent être localisées de façon à être le moins visible depuis l'espace public (par la position, la taille, la couleur).

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer dans un plan d'aménagement d'ensemble de la parcelle.

Les locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets ne doivent pas être visibles de la rue.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3

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

Définition : surfaces libres de construction :

Surface du terrain dont on déduit l'emprise au sol de la construction ainsi que la surface des dispositifs techniques tels que épandage, géothermie et assainissement autonome qui ne permettent pas de planter des arbres.

Définition : espaces verts de pleine terre :

Espace libre ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage. Il constitue un espace de jardin qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Il ne comporte, sur une profondeur de 4 mètres à compter de sa surface, que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux...).

Définition : espaces verts éco-aménageables :

Sont compris dans les espaces verts éco-aménageables au sens du présent règlement : les espaces verts sur dalle : les toitures terrasses végétalisées, parcs de stationnement perméables (evergreen).

Ne sont pas considérées comme espace vert éco-aménageable : les plantations en pot, les jardinières, les plantes grimpantes sur un mur ou une façade ou sur un fil accroché à la façade.

- **Surface d'espaces traités en espaces verts, espaces verts de pleine terre, espaces verts éco-aménageables**

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

- **Aléa retrait-gonflement des argiles et présence de nappe sub-affleurantes**

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette jointe dans les annexes du PLU.

Par ailleurs, conformément aux OAP, des espaces verts de pleine terre et des dispositifs de rétention des eaux pluviales devront être mis en œuvre dans les secteurs concernés.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- ***Les corridors écologiques***

Plusieurs « *corridors écologiques* » à protéger ont été identifiés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sur le plan de zonage. Ces secteurs forment des continuités écologiques et participent de la trame verte et bleue à préserver. Toute modification des lieux susceptible de porter atteinte à la continuité écologique est interdite, à l'exception des travaux rendus nécessaires pour la sécurité, l'intégrité des voies et des besoins liés au trafic du Tram 13 Express.

- ***Les espaces verts protégés et les arbres remarquables***

Des « *espaces verts protégés* » introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage.

« *Les espaces verts protégés* » et « *des arbres remarquables* » sont des sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

« Les arbres remarquables » identifiés au document graphique ne peuvent être abattus, sauf si leur état phytosanitaire le justifie. L'accord sur la suppression pourra être assorti d'une exigence de replantation

- ***Les Espaces Boisés Classés (EBC)***

Les espaces classés en espaces boisés classés, et figurant comme tels sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 dudit code.

Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à autorisation administrative entraîne un défrichement, alors l'obtention de l'autorisation de défrichement est un préalable à la délivrance de cette autorisation administrative (art. L.341-7 du code forestier).

- ***Les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares en application du SDRIF***

Dans la bande de protection des lisières de 50 mètres des bois et forêts de plus de 100 ha mentionnée sur le document graphique, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est interdite en dehors des sites urbains constitués. Un site urbain constitué est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Hors site urbain constitué :

- toute construction nouvelle est interdite.
- Sont autorisées les extensions des constructions existantes à hauteur de 20 % d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles ne constituent pas une nouvelle avancée vers le massif boisé sauf celles liées à une exploitation agricole ;

Site urbain constitué :

- toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 15 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière.
- Sont autorisées les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle ne constitue pas une nouvelle avancée vers le massif boisé.

• ***Les haies et alignements d'arbres***

Des alignements d'arbres à protéger et des haies à préserver ont été repérés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sur le plan de zonage.

Les alignements d'arbres doivent être maintenus. En cas de travaux nécessitant des abattages d'arbres, l'alignement devra être reconstitué.

Les haies existantes repérées ne doivent en aucun cas être supprimées. Elles doivent être maintenues en l'état ou a minima recrées.

• ***Les plantations d'arbres et d'arbustes***

Les surfaces libres de construction doivent être plantées à raison d'un arbre, au moins pour 200 m² de surface calculée par tranche échue.

L'association d'arbustes et d'arbres de différentes espèces est vivement conseillée pour assurer une diversité et un équilibre végétal. Aussi l'utilisation en continu d'une même essence végétale n'est pas recommandée pour des raisons de monotonie de perception de l'espace urbain.

Les obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées par la réalisation d'aires de stationnement sur l'unité foncière propre à l'opération.

Pour toutes les constructions, dans le cas d'une extension inférieure à 30 m² de surface de plancher à condition de ne pas créer de nouveaux logements, les règles ci-après ne s'imposent pas. En cas de création de nouveaux logements qu'il y ait ou non augmentation de la surface de plancher, les règles ci-après s'imposent.

Dans le cas d'un changement de destination, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

- **Les constructions à destination d'habitation**

Pour les logements, il est imposé pour l'ensemble de la commune la réalisation de minimum : 2,4 places par logement (PDUIF)

50 % de ces places doivent être couvertes ou intégrées à la construction, sauf dans le cas de la modification d'une construction existante. Le nombre de places devra être arrondi au nombre entier supérieur.

En application des articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement, toutefois les constructions à destination d'habitation répondant aux critères fixés par les articles L.151-34 à L.151-36, situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement. En cas de décimale, le chiffre de place à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

Pour les opérations comportant de 6 logements et plus, la réalisation de places de stationnement visiteurs doit être prévue à raison de 1 place pour 6 logements (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).

Pour les hébergements, il est imposé 1 place pour 5 unités d'hébergement.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- **Les constructions à destination de commerce et activités de service**

Pour l'artisanat et commerces de détails, il n'est pas fixé de règle.

Pour les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est imposé 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour la restauration, il est imposé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, il est imposé 1 place par tranche de 3 chambres.

- **Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

Pour les constructions à destination d'industrie ou d'entrepôt, il est imposé 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les bureaux, (PDUIF)

Dans un périmètre de moins de 500 m d'un point de desserte en transports collectifs structurants, il est imposé 1 place par tranche entamée de 45 m² maximum de surface de plancher.

Au-delà d'un périmètre de 500 m d'un point de desserte en transports collectifs structurants, il est imposé 1 place par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher.

- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Les obligations en matière de stationnement vélo :

Définition : sous-sol :

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Conformément au Code de la construction et de l'habitation :

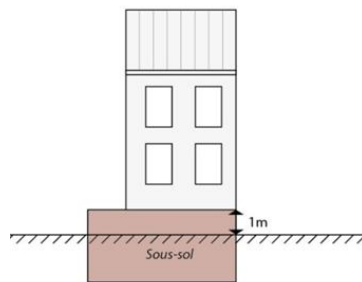
- Pour les constructions à destination d'habitation groupant au moins 2 logements, comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de la construction, l'espace destiné au stationnement des vélos doit être clos, couvert et situé sur la même unité foncière. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur de la construction. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être situé de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

- Pour les constructions à destination de bureaux, comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés, ces constructions doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie représentant 1,5 m² pour 100 m² de la surface de plancher ;

L'espace vélos mentionné aux deux premiers alinéas peut être constitué de plusieurs emplacements.



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Pour les constructions à destination de commerces, activités de service, industrie de plus de 500 m² de surface de plancher doit être prévu a minima une place pour dix employés.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics: 1 place pour 10 personnes.
- Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour 8 à 12 élèves.

III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1

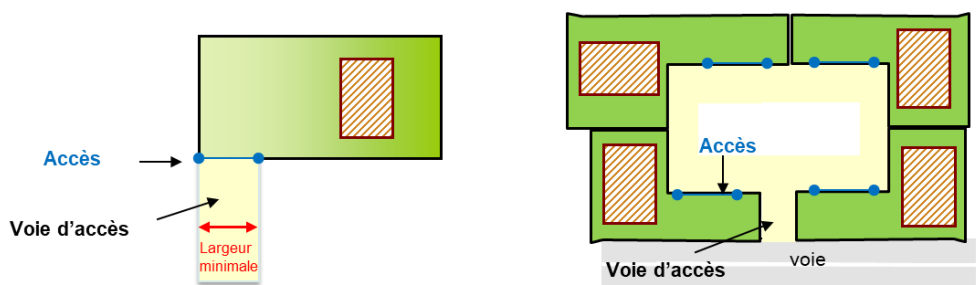
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Définition : accès et voie d'accès :

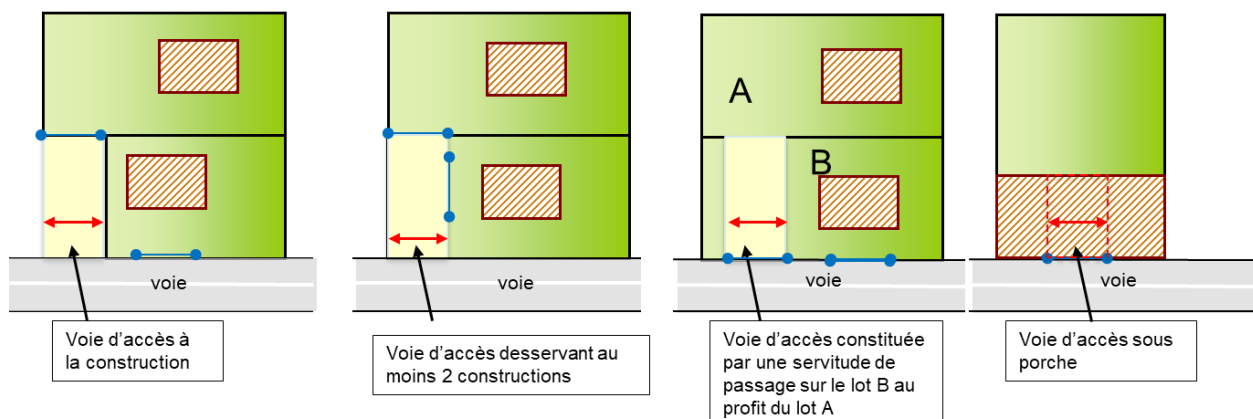
L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie d'accès est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

En cas de création d'une voie d'accès à un terrain à bâtir en 2ème ou 3ème rideau, la largeur minimale fixée par le règlement s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès.



La voie d'accès



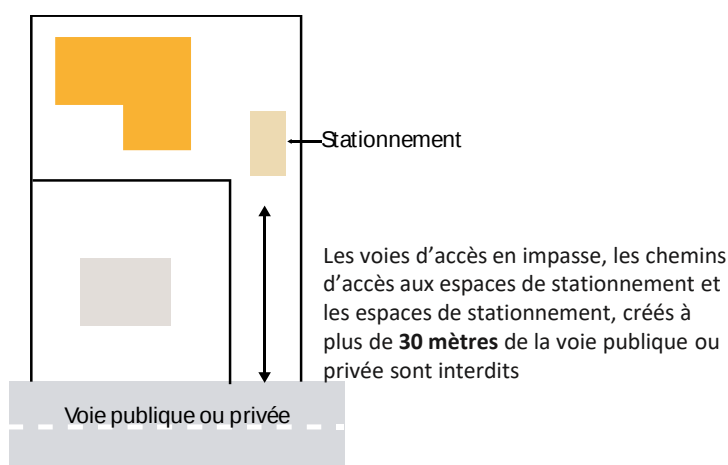
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les voies : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Les voies existantes ou à créer, de statut public ou privé, doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée.

Les voies doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre le ramassage aisé des ordures ménagères et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

Pour les opérations de 3 logements et plus, les voies d'accès en impasse, les chemins à l'intérieur des unités foncières **permettant de desservir les espaces de stationnement et les espaces de stationnement créés à plus de 30 mètres** de la voie publique ou privée sont interdits.



Pour les opérations aboutissant à la réalisation à 3 logements et plus, celles-ci devront être réalisées selon un projet d'ensemble cohérent avec le réseau de circulation. Cette disposition s'applique aux ouvertures de voies nouvelles et aux modifications de voies existantes. Les voies d'accès et les garages dont la pente excède 15 % pourront être interdites.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

Les voies ouvertes à la circulation publique doivent avoir une emprise d'une largeur minimale de 5 mètres.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'accès et les voies d'accès sur la parcelle

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin avec servitude dressée par acte authentique par voie judiciaire ou par acte sous sein privé. Un seul accès véhiculés par unité foncière est autorisé.

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre le ramassage aisé des ordures ménagères et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des perturbations telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements / continuités - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules, etc...). Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique vers le réseau collecteur d'assainissement.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation

Les accès et les voies d'accès créés doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. En cas d'accès sous porche, la hauteur sous voûte doit être supérieure à 3,50 mètres.

Un seul portail et un seul accès piéton est autorisé par unité foncière. Un second portillon peut être autorisé pour les unités foncières situées sur deux voies publiques ou privés non en angle.

L'accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique.

L'accès réservé aux piétons doit autant que possible être adapté aux personnes à mobilité réduite.

L'emprise et l'ouverture des portes et portails sur la voie publique ou privé sont interdites.

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la collectivité, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Les compteurs d'eau doivent être obligatoirement implantés sur le domaine public en limite de propriété.

Eaux usées

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau. Les conduites de raccordement doivent être enterrées.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la distance entre l'évent des fosses septiques et l'alignement, ainsi que la distance entre l'évent et les limites séparatives devra être au minimum de 4 mètres.

Pour toute nouvelle construction située dans un secteur d'OAP, la réalisation de travaux sur les réseaux d'assainissement d'eaux usées et d'eaux pluviales est obligatoire, conformément aux OAP.

Eaux pluviales

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence d'argiles et à l'existence de nappes sub-affleurantes.

Les eaux pluviales seront dans la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- la non imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- la mise en œuvre de toiture végétalisées ;
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- la réutilisation pour des usages domestiques ;
- les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré,...).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour toute nouvelle construction située dans un secteur d'OAP, la réalisation de travaux sur les réseaux d'assainissement d'eaux usées et d'eaux pluviales est obligatoire, conformément aux OAP.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 5 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements comportant un parc de stationnement ainsi que les constructions à destination de bureaux ou de commerces et activités de service équipés d'un parc de stationnement, les parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

Déchets

Tout projet de construction ou de travaux doit être équipé d'un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets. Ces lieux doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire.

Les constructions à destination de trois logements et plus doivent prévoir des locaux dimensionnés de façon à répondre aux besoins générés par les constructions, avec une surface minimum de 6m².

Tout programme de 5 logements et plus doivent prévoir un emplacement pour un composteur de déchets verts.

B.

LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES À CHAQUE ZONE

I Zones urbaines résidentielles
(zones UCV, UC, UHa,UHb,UP)

II Zones urbaines d'activités
(zones UAE)

III Zones d'urbanisation future
(zones AUp, AU)

IV Zones naturelles
(zones N,Ne)

I.

LES ZONES URBAINES RESIDENTIELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UCV

Extrait du rapport de présentation :

La zone UCV correspond au cœur de village historique et fonctionnel de Mareil-Marly. On y retrouve un bâti de bourg traditionnel. Cette zone présente une mixité fonctionnelle i en accueillant des logements, des services, équipements, quelques commerces, etc...

Le dispositif réglementaire vise à permettre l'évolution de ce quartier dans le respect des typologies et formes urbaines existantes tout en veillant à la préservation et la valorisation du cadre patrimonial du secteur.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UCV

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D' ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Conformément à l'article R.151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	
HABITATION	Logement				
	Hébergement				
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail				
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Hébergement hôtelier et touristique				
	Cinéma				
	Industrie				Surface limitée à 150 m² de surface de plancher, sous réserve de ne pas générer de nuisances et de respecter la vocation dominante d'habitation de la zone.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Entrepôt				
	Bureau				
	Centre de congrès et d'exposition				

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UCV

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

Sont autorisées sous conditions :

- Les affouillements, exhaussements de sol (hormis ceux nécessaires sous conditions), directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les constructions, les installations, les exhaussements et affouillements des sols, ainsi que les dépôts de matériaux nécessaires à la réalisation du Tram 13 express, dans toutes les zones interceptées par la future infrastructure.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable à déclaration ou à enregistrement, à condition de ne pas être incompatible avec leur caractère résidentiel dominant de la zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UCV

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

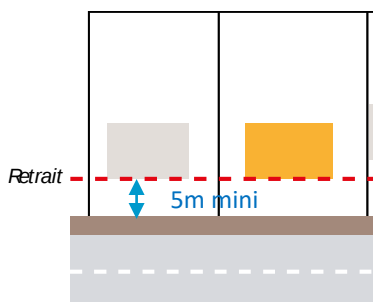
Règle générale

▪ Bande de constructibilité

Des bandes de constructibilité de 25 mètres comptées à partir de l'alignement des voies à la date d'application du présent règlement sont définies dans la zone UCV.

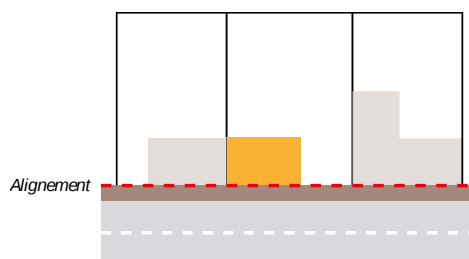
L'implantation des constructions doit être en retrait de **5 mètres** minimum.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le retrait minimum de **5 mètres** s'applique sur chacune des voies.



Règles particulières

Dans le cas où les constructions voisines sont déjà implantées à l'alignement, toute nouvelle construction devra respecter une continuité sur rue, avec une implantation à l'alignement, sauf à garantir la continuité du bâti à l'alignement de la voie par une construction annexe, un mur de clôture ou par les deux.



▪ Continuité du bâti en retrait de l'alignement

Il est demandé de marquer une continuité bâtie à l'alignement de la voie par une construction annexe, un mur de clôture ou par les deux, particulièrement en cas d'absence de cour. Cette continuité prendra en compte les continuités à l'alignement des parcelles contiguës pour s'insérer le plus harmonieusement possible dans le paysage urbain. Dans le cas d'espaces d'usage public ou de cours ouvertes sur ou dans le prolongement de l'espace public, il n'est pas nécessairement exigé de marquer la continuité de l'alignement.

La nécessité d'assurer la continuité du bâti ne peut mettre en cause les voies privées (ruelles ou cours existantes) qui donnent à l'ensemble urbain son caractère.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UCV

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

• Les sentes et chemins ruraux

Un recul minimum de 5 mètres, de part et d'autre de la sente, devra être respecté pour toute nouvelle construction y compris les extensions et surélévations. Les réhabilitations et ravalements de façade ne sont pas concernés par cette règle.

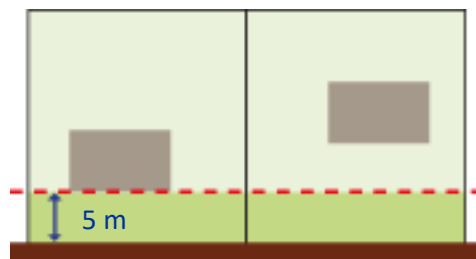


Schéma indicatif

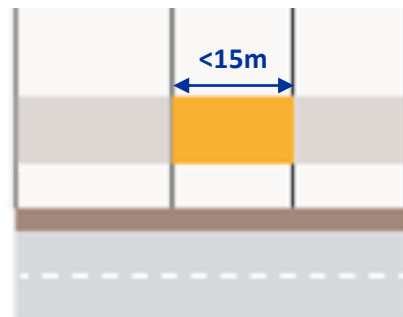
2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes :

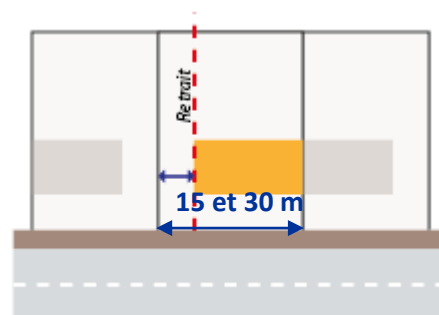
Règle générale

Par rapport aux limites séparatives, les constructions peuvent être implantées :

- si la largeur de l'unité foncière est inférieure ou égale à 15 mètres, sur les deux limites séparatives latérales ;
- si la largeur de l'unité foncière est comprise entre 15 et 30 mètres, sur une seule limite séparative latérale. Si une construction existante mitoyenne est déjà implantée sur une des limites séparatives latérales, la nouvelle construction devra obligatoirement s'adosser à cette limite ;



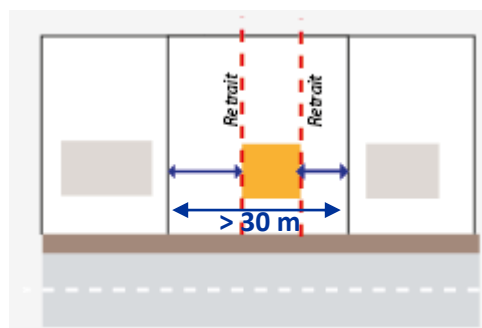
En cas d'implantation en limite séparative, la façade de la construction devra s'harmoniser avec le profil de la construction voisine existante (hauteur, forme, volume, sans pouvoir en dépasser la hauteur.



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UCV

- Si la largeur de l'unité foncière est supérieure à 30 mètres, en retrait des limites séparatives latérales ;

Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

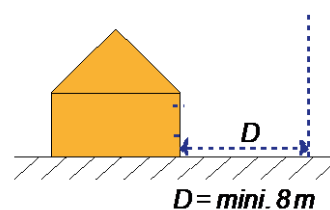


Schémas indicatifs

Distances de retrait

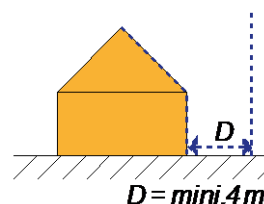
En cas d'implantation de la construction en retrait, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- 8 mètres si la façade de la construction comporte une ouverture créant des vues ;



Schémas indicatifs

- 4 mètres si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues.

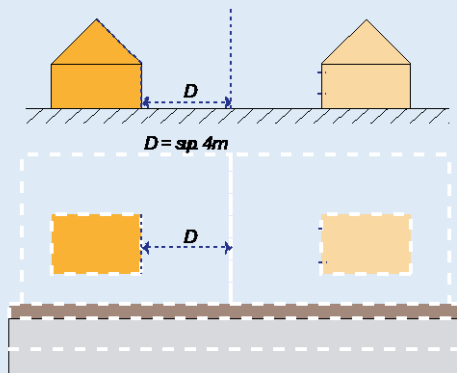


DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UCV

Recommandations :

Il est fortement recommandé de respecter un retrait supérieur à 4 mètres (dans la mesure du possible d'au moins 8 mètres) dans le cas où une construction présente une façade comportant des ouvertures créant des vues ou non en vis-à-vis d'une construction existante dont la façade comporte des ouvertures créant des vues.

Schéma indicatif



- **Implantation des annexes**

Les annexes peuvent être implantés sur une limite séparative sous réserve qu'ils ne dépassent pas 3 mètres de hauteur et que ces dernières s'insèrent dans leur environnement.

- **Implantation des garages couverts non clos**

Les garages couverts non clos (charreterie, carport) peuvent être implantés sur une limite séparative latérale sous réserve qu'ils ne dépassent pas 3 mètres de hauteur et que ces derniers s'insèrent dans leur environnement et reçoivent un traitement végétal.

- **Implantation des piscines**

Les piscines non couvertes doivent être situées à 6 mètres minimum de la limite séparative. Cette distance se mesure au droit du bassin.

- **Cours communes**

En cas de réalisation d'un contrat de cours communes, la distance à respecter est celle fixée entre les constructions sur un même terrain, soit 12 m en tout point de la construction, en cas d'ouverture créant des vues et 6 mètres en tout point de la construction dans les autres cas.

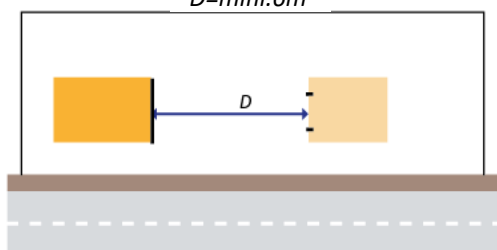
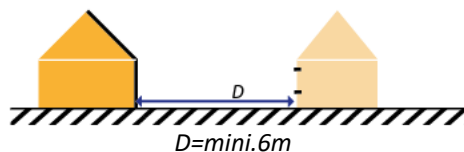
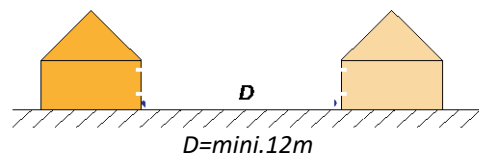
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UCV

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Sur une même unité foncière, la distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction est de :

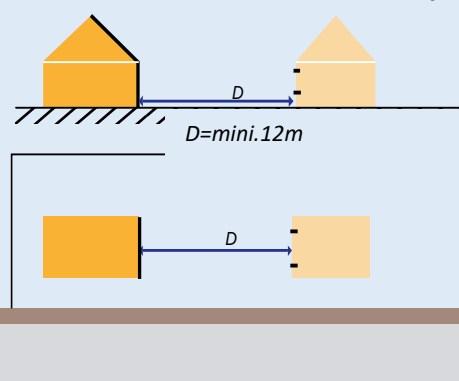
- 12 mètres si une des façades des constructions comporte des ouvertures créant des vues ;
- 6 mètres si une des façades des constructions ne comportent pas d'ouvertures créant des vues



Recommandations :

Il est fortement recommandé de respecter un retrait supérieur à 6 mètres (dans la mesure du possible d'au moins 12 mètres) dans le cas où une construction présente une façade comportant des ouvertures créant des vues ou non en vis-à-vis d'une construction existante dont la façade comporte des ouvertures créant des vues.

Schéma indicatif

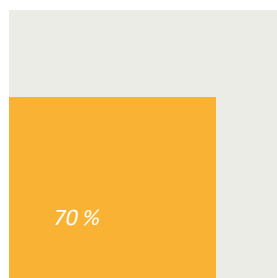


DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UCV

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **70 %** de la superficie de l'unité foncière.

Schéma indicatif



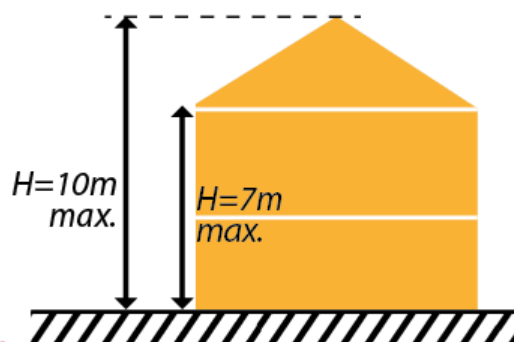
5/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **7 mètres** à l'égout du toit et **10 mètres** au faitage soit R+1+combles/attique.

Le premier niveau habitable ne peut être situé en dessous du terrain naturel.

La hauteur des constructions annexes est fixée à **4 mètres** au point le plus haut. La hauteur est réduite à **3 mètres** en cas d'implantation en limite séparative.

Schéma indicatif



2

RÈGLES EN MATIÈRE DE QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Toitures

Pour les toitures à pente, la pente doit être comprise entre 35° et 45°. Toutefois, des toitures à la Mansart peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère des constructions.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans ce cas, le dernier étage doit être en attique.

Des toitures à un seul versant sont autorisées pour les annexes, extensions et les appentis accolés à une autre construction ou à un mur. La pente de toiture doit être en cohérence avec les toitures des constructions existantes.

Les modes de couverture, pour les toitures en pente supérieure à 10°, sont :

- soit de l'ardoise naturelle ou artificielle,
- soit de la petite tuile plate à recouvrement ou à emboîtement de tonalité brun-rouge ou un matériau d'aspect similaire,
- soit en verre transparent ou en matériau translucide, pour les extensions vitrées.
- Soit métallique, bac acier à joint debout,
- -soit en zinc,

Se référer à la charte présente en annexe du règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UCV

3

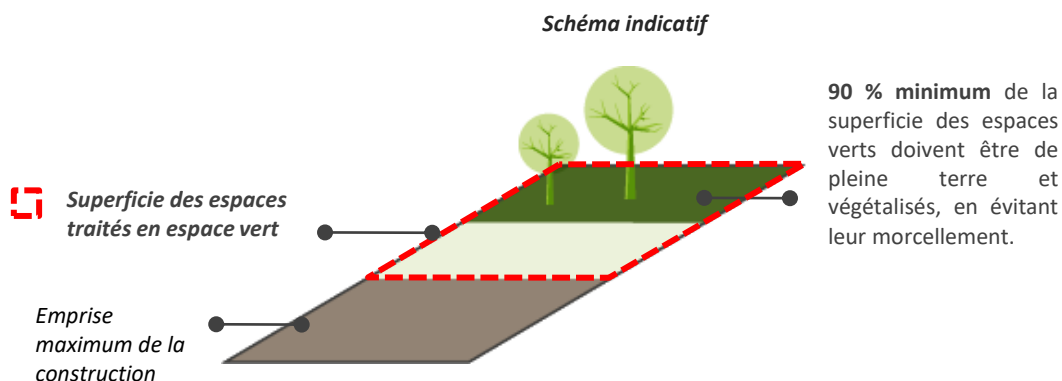
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

25 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts dont :

- **90 % minimum** en pleine terre



CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Extrait du rapport de présentation :

La zone UC correspond aux résidences d'habitat collectif anciennes ou récentes présentes sur le territoire. L'objectif est de préserver l'équilibre bâti/non bâti de chaque résidence et de permettre une évolution très modérée .

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D' ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Conformément à l'article R.151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Surface limitée à 150 m² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Surface limitée à 150 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition			

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable à déclaration ou à enregistrement,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols (hormis ceux nécessaires sous conditions), exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

Sont autorisées sous conditions :

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les constructions, les installations, les exhaussements et affouillements des sols, ainsi que les dépôts de matériaux nécessaires à la réalisation du Tram 13 express, dans toutes les zones interceptées par la future infrastructure.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

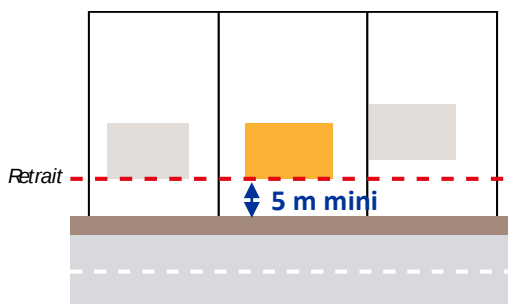
1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Règle générale

- Les constructions doivent être implantées en retrait de **5 mètres** minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le retrait minimum de **5 mètres** s'applique sur chacune des voies.

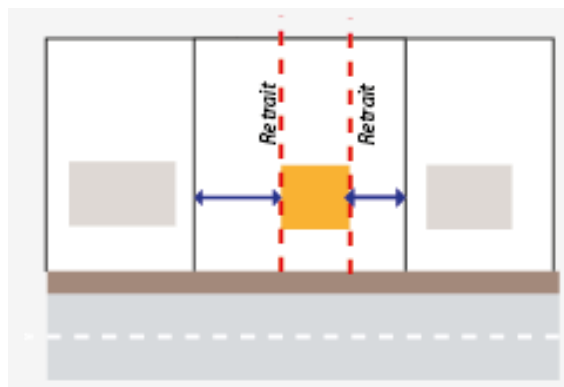


2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes :

Règle générale

Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

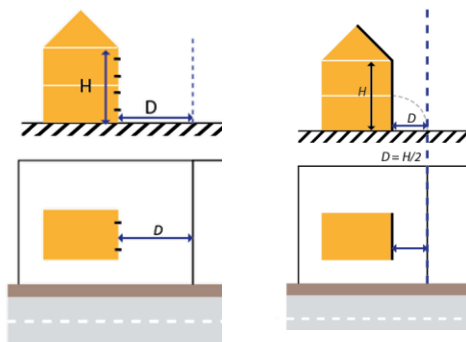


Distances de retrait

La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- la hauteur de la façade si la façade de la construction comporte au moins une ouverture créant des vues ($D=H$)
- La moitié de la hauteur de la façade de la construction si celle-ci ne comporte pas d'ouvertures créant des vues ($D=H/2$).

Schéma indicatif



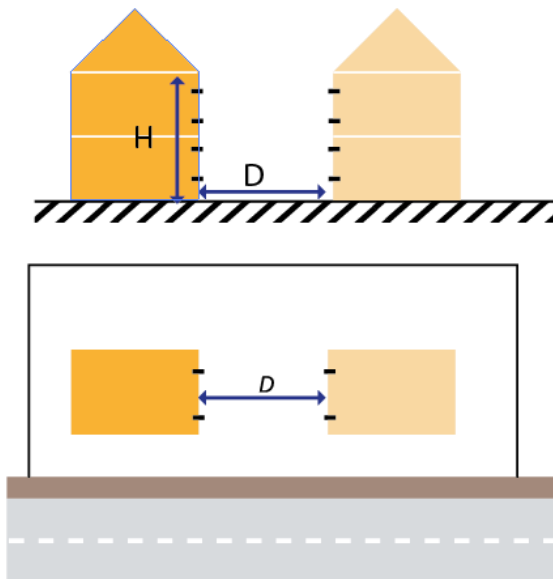
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Sur une même unité foncière, la distance minimale, comptée horizontalement de tout point de la construction est égale à la hauteur de la façade de la construction la plus haute ($D=H$)

Il n'est pas fixé de règle de retrait pour une construction annexe par rapport à une construction principale, ni pour deux constructions annexes entre elles.



4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **30 %** de la superficie de l'unité foncière.

Schéma indicatif

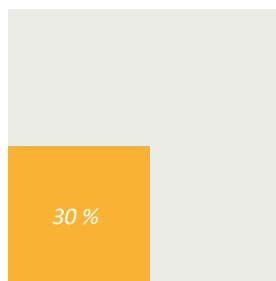


Schéma indicatif

5/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres** au faitage ou à l'acrotère soit $R+2+c$ ou $R+3$

Le premier niveau habitable ne peut être situé en dessous du terrain naturel.

La hauteur des constructions annexes est fixée à **4 mètres** au point le plus haut.



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

2 RÈGLES EN MATIÈRE DE QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Toitures

Les toitures peuvent être à pente ou terrasses.

Des toitures à un seul versant sont autorisées pour les annexes, extensions et les appentis accolés à une autre construction ou à un mur. La pente de toiture doit être en cohérence avec les toitures des constructions existantes.

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

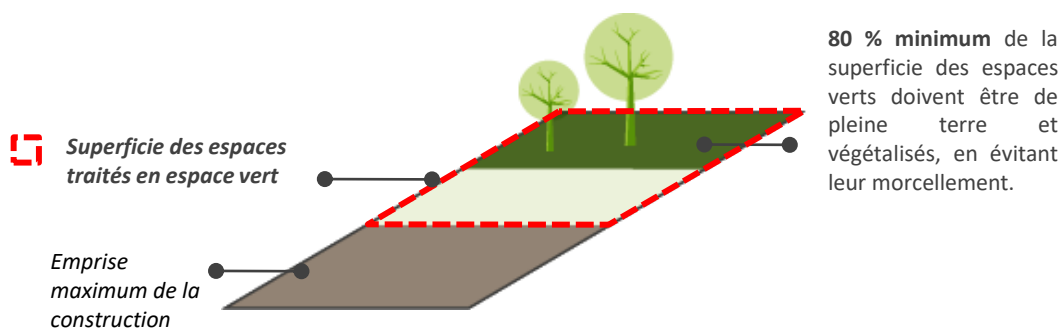
Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

60 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts dont :

- **80 % minimum** en pleine terre ;

Schéma indicatif



CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UHa

Extrait du rapport de présentation :

La zone UHa regroupe l'ensemble des secteurs d'habitat individuel implanté de manière spontanée.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UHa

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Uniquement le long du linéaire identifié sur le document graphique au titre de l'article L.151-16 du code de l'Urbanisme
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Surface limitée à 150 m ² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			Surface limitée à 150 m ² de surface de plancher sous réserve de ne pas générer de nuisances et de respecter la vocation dominante d'habitation de la zone.
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UHa

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable, à déclaration ou à enregistrement,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols (hormis ceux autorisés sous conditions), exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

Sont autorisées sous conditions :

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les constructions, les installations, les exhaussements et affouillements des sols, ainsi que les dépôts de matériaux nécessaires à la réalisation du Tram 13 express, dans toutes les zones interceptées par la future infrastructure.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UHa

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

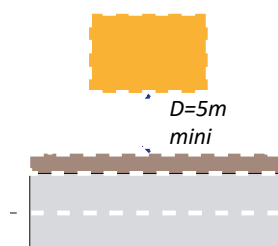
1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Règle générale

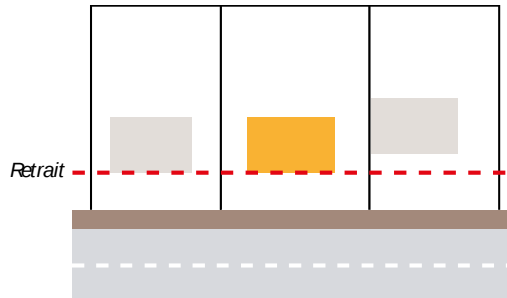
l'implantation des constructions doit être en retrait de **5 mètres** minimum.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le retrait minimum de **5 mètres** s'applique sur chacune des voies.



Règle particulière

- Dans le cas où les constructions voisines sont implantées en retrait de la voie, toute nouvelle construction devra également respecter une implantation en retrait avec une distance de retrait équivalente à celui de la construction voisine.



• **Les sentes et chemins ruraux**

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Un recul minimum de **5 mètres**, de part et d'autre de la sente, devra être respecté pour toute nouvelle construction y compris les extensions et surélévations. Les réhabilitation et ravalements de façade ne sont pas concernés par cette règle.

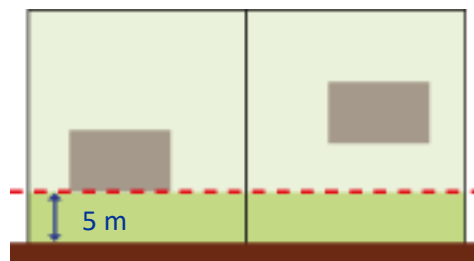


Schéma indicatif

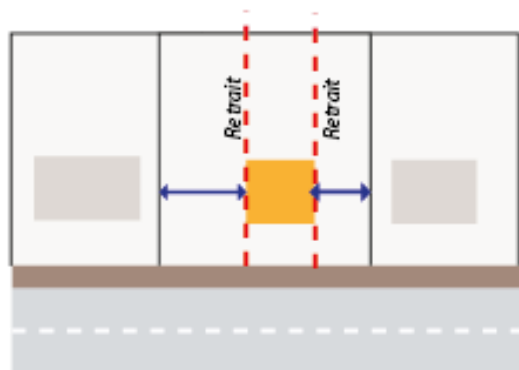
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UHa

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Règle générale

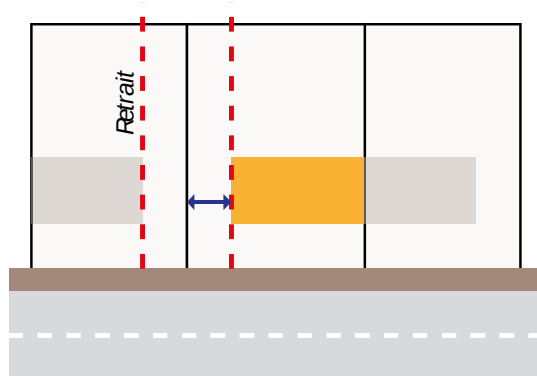
Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.



Règle particulière

- Pour les constructions nouvelles, sur une seule limite séparative latérale si il existe déjà une construction voisine accolée à cette limite et en retrait des autres limites séparatives ; Dans ce cas, la façade de la nouvelle construction devra s'harmoniser avec le profil de la construction existante accolée (forme, volume, hauteur sans dépasser celle-ci)
- Pour les extensions des constructions existantes, sur une seule limite séparative latérale, à condition que l'extension ne dépasse une hauteur de 3 m.

Schémas indicatifs



Distances de retrait

La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- 8 mètres si la façade de la construction comporte au moins une ouverture créant des vues
- 4 mètres si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues.

Dans tous les cas, si la construction comprend une toiture terrasse, celle-ci doit respecter une distance de 8 mètres minimum entre l'attique et la limite séparative.

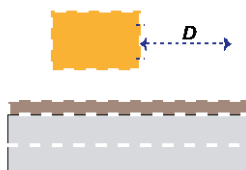
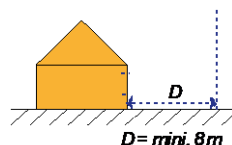


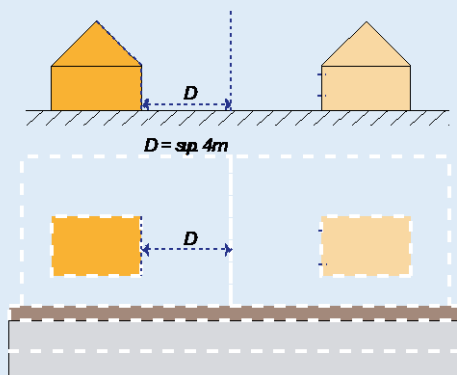
Schéma indicatif

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UHa

Recommandations :

Il est fortement recommandé de respecter un retrait supérieur à 4 mètres (dans la mesure du possible d'au moins 8 mètres) dans le cas où une construction présente une façade comportant des ouvertures créant des vues ou non en vis-à-vis d'une construction existante dont la façade comporte des ouvertures créant des vues.

Schéma indicatif



- **Limite séparative constituant une limite avec la zone N ou AU_p**

Lorsque la limite séparative constitue une limite avec la zone naturelle N, le retrait par rapport à cette limite est fixée à 15 mètres minimum. Lorsque la limite séparative constitue une limite avec la zone à urbaniser AU_p, le retrait par rapport à cette limite est fixée à 8 mètres minimum.

- **Implantation des annexes**

Les annexes peuvent être implantés sur une limite séparative sous réserve qu'ils ne dépassent pas 3 mètres de hauteur et que ces dernières s'insèrent dans leur environnement.

- **Implantation des garages couverts non clos**

Les garages couverts non clos (charreterie, carport) peuvent être implantés sur une limite séparative latérale sous réserve qu'ils ne dépassent pas 3 mètres de hauteur et que ces derniers s'insèrent dans leur environnement et reçoivent un traitement végétal.

- **Implantation des piscines**

Les piscines non couvertes doivent être situées à 4 mètres minimum de la limite séparative. Cette distance se mesure au droit du bassin.

- **Cours communes**

En cas de réalisation d'un contrat de cours communes, la distance à respecté est celle fixée entre les constructions sur un même terrain, soit 12 m en tout point de la construction, en cas d'ouverture créant des vues et 6 mètres en tout point de la construction dans les autres cas.

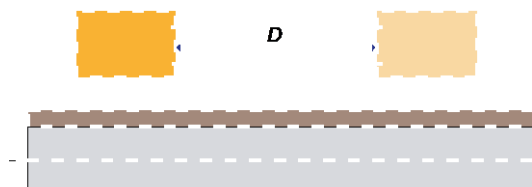
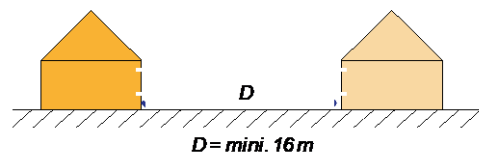
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UHa

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

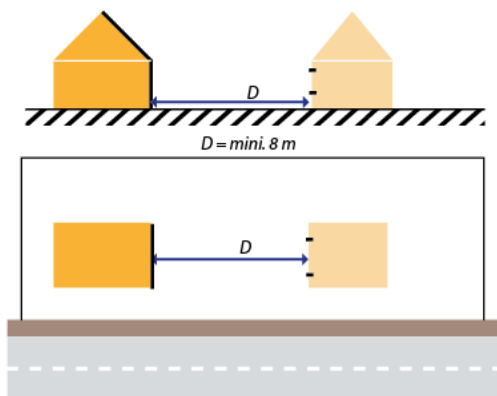
Sur une même unité foncière, la distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction est de :

- 16 mètres si une des façades des constructions comporte des ouvertures créant des vues ;



Schémas indicatifs

- 8 mètres si au moins une des façades des constructions ne comportent pas d'ouvertures créant des vues



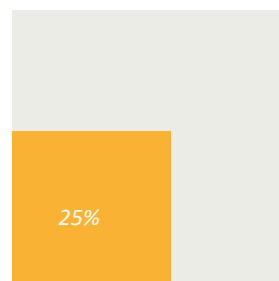
Il n'est pas fixé de règle de retrait pour une construction annexe par rapport à une construction principale, ni pour deux constructions annexes entre elles.

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **25 %** de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale par bâtiment destiné à des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 250 m². Si l'emprise au sol autorisée dépasse 250 m² elle devra être scindée en plusieurs constructions séparées les unes des autres dont aucune n'excèdera 250 m² d'emprise au sol.

Schéma indicatif



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UHa

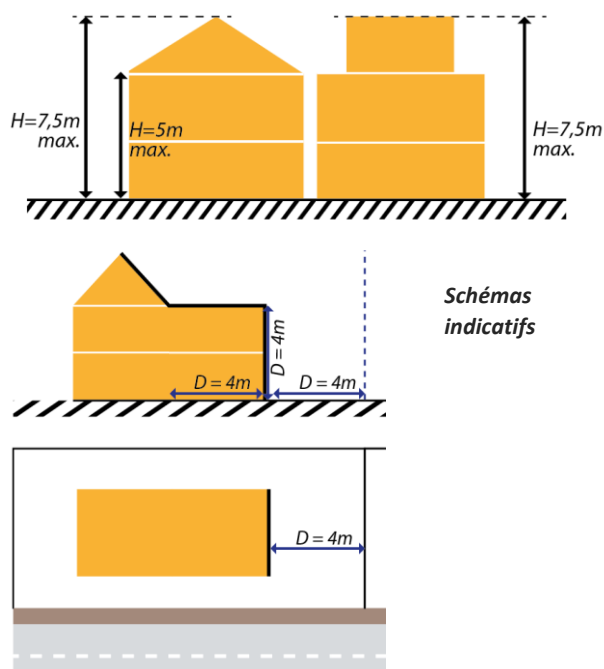
5/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **5 mètres** à l'égout du toit et **7,5 mètres** au faîtage ou **7,5 mètres** au point le plus haut de l'acrotère **soit R+1 ou R+1+Combles/attique**

Dans le cas où la construction est implantée à 4 mètres de la limite séparative, la hauteur maximale sera limitée à 4 mètres maximum sur une profondeur de 4 mètres minimum.

Le premier niveau habitable ne peut être situé en dessous du terrain naturel.

La hauteur des constructions annexes est fixée à **4 mètres** au point le plus haut. Cette hauteur est réduite à **3 mètres** en cas d'implantation en limite séparative.



2

RÈGLES EN MATIÈRE DE QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Toitures

Les toitures peuvent être à pente ou terrasses. Dans ce dernier cas, le dernier étage doit être en attique. Les toitures à la Mansart sont autorisées uniquement à 8 mètres minimum de la limite séparative.

Pour les toitures à pente, la pente doit être comprise entre 30° et 45°. Toutefois, des toitures à la Mansart et des toitures multi-pentes peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère des constructions.

Des toitures à un seul versant sont autorisées pour les annexes, extensions et les appentis accolés à une autre construction ou à un mur. La pente de toiture doit être en cohérence avec les toitures des constructions existantes.

Les modes de couverture, pour les toitures en pente supérieure à 10°, sont :

- soit de l'ardoise naturelle ou artificielle,
- soit de la petite tuile plate à recouvrement ou à emboîtement de tonalité brun-rouge ou un matériau d'aspect similaire,
- Soit métallique, bac acier à joint debout,
- -soit en zinc,
- soit en verre transparent ou en matériau translucide, pour les extensions vitrées.

Se référer à la charte présente en annexe du règlement.

Façades :

La longueur totale de toute façade de la construction est limitée à 24 mètres maximum.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UHa

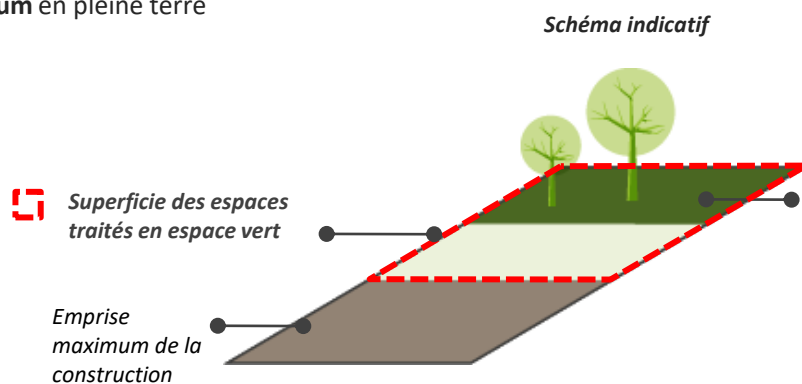
3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

60 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts dont :

- **90 % minimum** en pleine terre



90 % minimum de la superficie des espaces verts doivent être de pleine terre et végétalisés, en évitant leur morcellement.

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UHb

Extrait du rapport de présentation :

La zone UHb regroupe le secteur d'habitat individuel implanté de manière spontanée sur de grandes unités foncières dans le quartier des Sablons en limite du massif boisé des Bois Noirs.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UHb

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D' ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UHb

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D' ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Cf. dispositions générales applicables à l’ensemble des zones urbaines, auxquelles s’ajoutent les règles suivantes.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale			
	Salles d’art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation préalable, à déclaration ou à enregistrement,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

Sont autorisées sous conditions :

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UHb

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

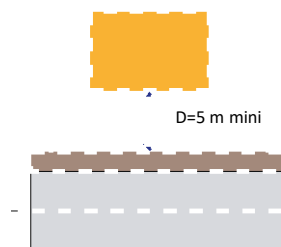
▪ **Bande de constructibilité**

Des bandes de constructibilité de **30 mètres** comptées à partir de l'alignement des voies à la date d'application du présent règlement sont définies dans la zone UHb.

Règle générale

l'implantation des constructions doit être en retrait de **5 mètres** minimum.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le retrait minimum de **5 mètres** s'applique sur chacune des voies.



• **Les sentes et chemins ruraux**

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Un retrait minimum de 15 mètres, de part et d'autre de la sente (hormis chemin neuf où le retrait est de 8 mètres minimum de part et d'autre de la sente), devra être respecté pour toute nouvelle construction y compris les extensions et surélévations. Les réhabilitation et ravalements de façade ne sont pas concernés par cette règle.

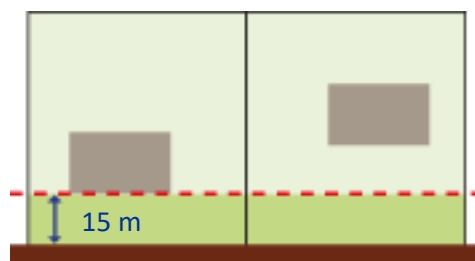


Schéma indicatif

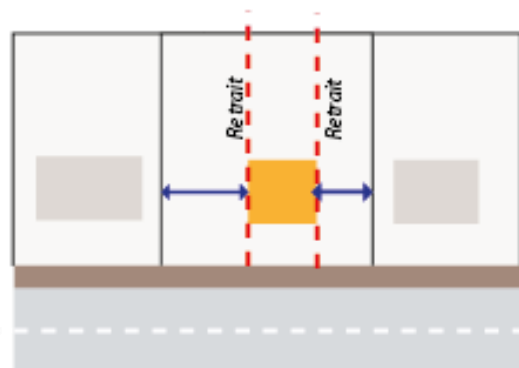
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UHb

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Règle générale

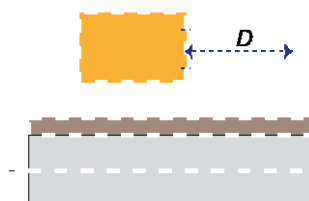
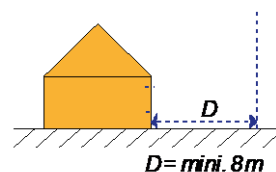
Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.



Schémas indicatifs

Distances de retrait

La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **8 mètres**.



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UHb

- ***Limite séparative constituant une limite avec la zone N ou AU_p***

Lorsque la limite séparative constitue une limite avec la zone naturelle N, le retrait par rapport à cette limite est fixée à 15 mètres minimum. Lorsque la limite séparative constitue une limite avec la zone à urbaniser AU_p, le retrait par rapport à cette limite est fixée à 8 mètres minimum.

- ***Implantation des annexes***

Les annexes doivent être implantées en retrait des limites séparatives sous réserve qu'elles ne dépassent pas 3 mètres de hauteur et que ces dernières s'insèrent dans leur environnement.

- ***Implantation des garages couverts non clos***

Les garages couverts non clos (charreterie, carport) peuvent être implantés en retrait de 3 mètres des limites séparatives sous réserve qu'ils ne dépassent pas 3 mètres de hauteur et que ces derniers s'insèrent dans leur environnement et reçoivent un traitement végétal.

- ***Implantation des piscines***

Les piscines non couvertes doivent être situées à 6 mètres minimum de la limite séparative. Cette distance se mesure au droit du bassin.

- ***Cours communes***

En cas de réalisation d'un contrat de cours communes, la distance à respecté est celle fixée entre les constructions sur un même terrain, soit 12 m en tout point de la construction, en cas d'ouverture créant des vues et 8 mètres en tout point de la construction dans les autres cas.

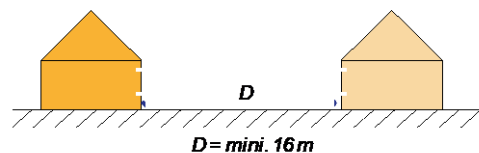
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UHb

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

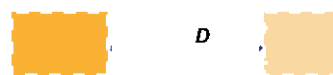
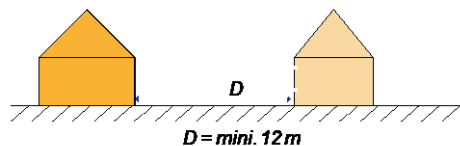
Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Sur une même unité foncière, la distance minimale, comptée horizontalement de tout point de la construction est de :

- 16 mètres si une des façades des constructions comporte des ouvertures créant des vues ;



Schémas indicatifs



- 12 mètres si au moins une des façades des constructions ne comportent pas d'ouvertures créant des vues

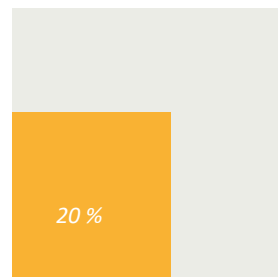
Il n'est pas fixé de règle de retrait pour une construction annexe par rapport à une construction principale, ni pour deux constructions annexes entre elles.

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **20 %** de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale par bâtiment destiné à des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 250 m². Si l'emprise au sol autorisée dépasse 250 m² elle devra être scindée en plusieurs constructions séparées les unes des autres dont aucune n'excèdera 250 m² d'emprise au sol.

Schéma indicatif



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UHb

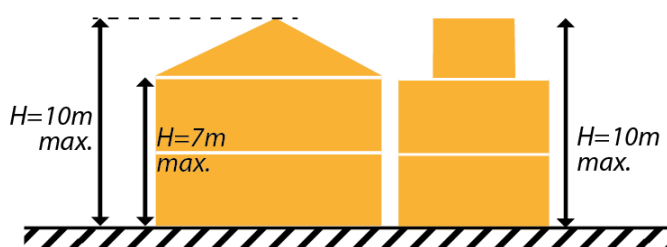
5/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **7 mètres** à l'égout du toit et **10 mètres** au faîtière ou **10 mètres** au point le plus de l'acrotère soit R+1 ou R+1+Combles/attique.

Le premier niveau habitable ne peut être situé en dessous du terrain naturel.

La hauteur des constructions annexes est fixée à **4 mètres** au point le plus haut. Cette hauteur est réduite à **3 mètres** en cas d'implantation en limite séparative.

Schéma indicatif



2

RÈGLES EN MATIÈRE DE QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Toitures

Les toitures peuvent être à pente ou terrasses, dans ce dernier cas, le dernier étage doit être en attique.

Pour les toitures à pente, la pente doit être comprise entre 35° et 45°. Toutefois, des toitures à la Mansart peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère des constructions.

Des toitures à un seul versant sont autorisées pour les annexes, extensions et les appentis accolés à une autre construction ou à un mur. La pente de toiture doit être en cohérence avec les toitures des constructions existantes.

Les modes de couverture, pour les toitures en pente supérieure à 10°, sont :

- soit de l'ardoise naturelle ou artificielle,
- soit de la petite tuile plate à recouvrement ou à emboîtement de tonalité brun-rouge ou un matériau d'aspect similaire,
- Soit métallique, bac acier à joint debout,
- -soit en zinc,
- soit en verre transparent ou en matériau translucide, pour les extensions vitrées.

Se référer à la charte présente en annexe du règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UHb

3

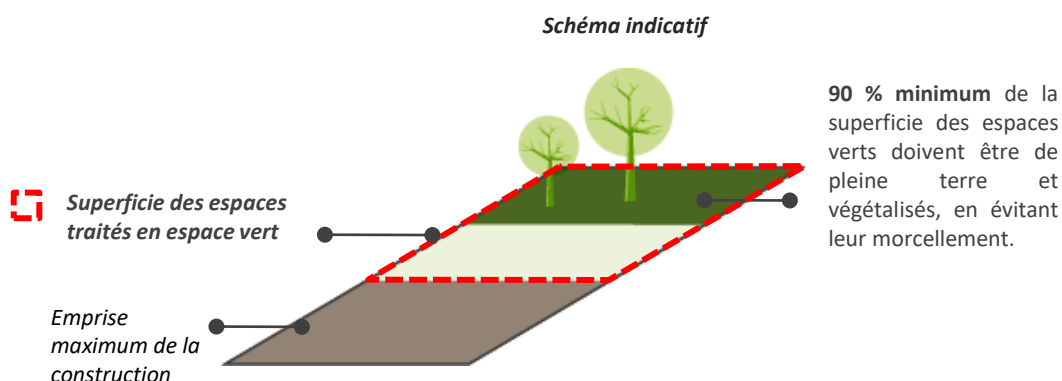
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

70 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts dont :

- 90 % minimum en pleine terre



CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

Extrait du rapport de présentation :

La zone UP correspond aux secteurs de projets en cours de construction ou à l'étude situés dans la zone urbaine. L'objectif est de permettre leurs réalisations.

Le secteur UPa correspond au secteur Mardelles

Le secteur UPb correspond au secteur les Ruelles

Le secteur UPc correspond au secteur du Pinché.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D' ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Conformément à l'article R.151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Surface limitée à 150 m² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D' ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Cf. dispositions générales applicables à l’ensemble des zones urbaines, auxquelles s’ajoutent les règles suivantes.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d’enseignement de santé et d’action sociale			
	Salles d’art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

- Sont interdits :**
- Les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation préalable à déclaration ou à enregistrement,
 - Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets.
 - Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

- Sont autorisées sous conditions :**
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Règle générale

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

• **Les sentes et chemins ruraux**

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

En secteur UPa, un retrait minimum de 8 mètres, et de 5 mètres en UPb et UPc, de part et d'autre de la sente, devra être respecté pour toute nouvelle construction y compris les extensions et surélévations. Les réhabilitation et ravalements de façade ne sont pas concernés par cette règle.

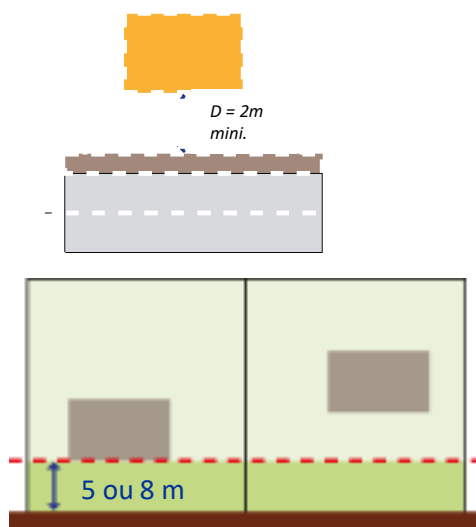


Schéma indicatif

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes :

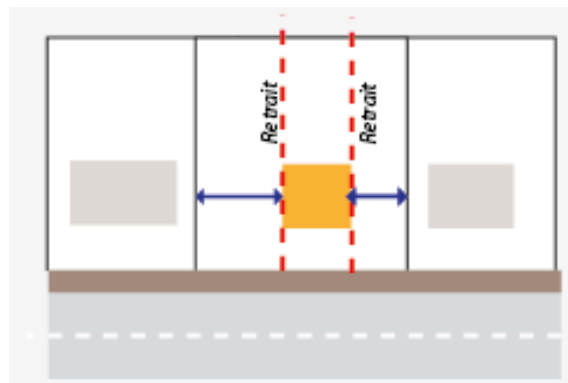
Règle générale

En secteur UPa, dans une bande de 25 mètres depuis la voie, les constructions peuvent être implantées en limite séparative latérale ou en retrait. Au-delà de 25 mètres depuis la voie, les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

En secteurs UPb e UPc, les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

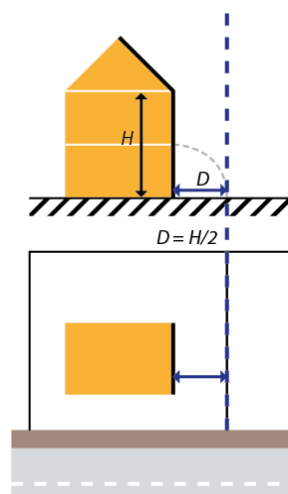


Distances de retrait

La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- en secteurs UPb et UPc, 6 mètres si la façade de la construction comporte au moins une ouverture créant des vues
- En secteurs UPb et UPc, la moitié de la hauteur de la façade de la construction si celle-ci ne pas comporte pas d'ouverture créant des vues ($D=H/2$) avec un minimum de 2,5 mètres;
- En secteur UPa, la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($D=H/2$) avec un minimum de 2,5 mètres.

Schéma indicatif



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Sur une même unité foncière, la distance minimale, comptée horizontalement de tout point de la construction est de 6 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de retrait pour une construction annexe par rapport à une construction principale, ni pour deux constructions annexes entre elles.

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **60 %** de la superficie de l'unité foncière **en UPa et UPc** et de **20 %** de la superficie de l'unité foncière **en UPb**.

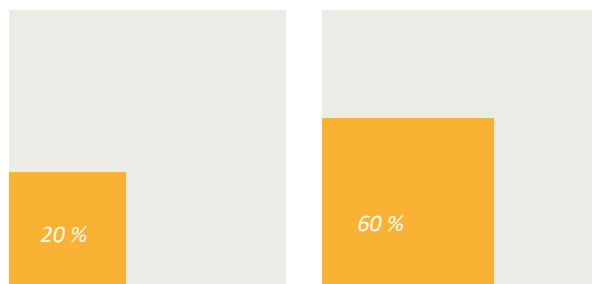


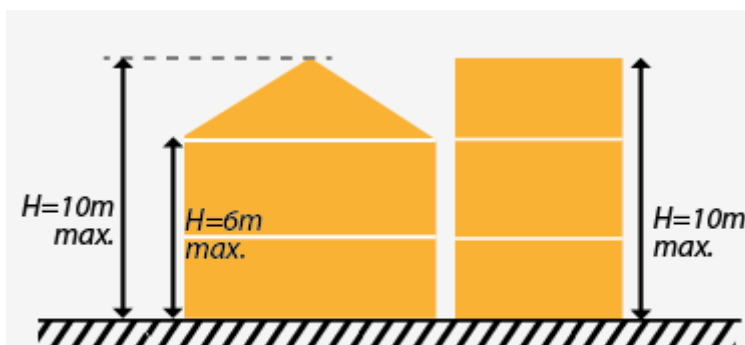
Schéma indicatif

5/ La hauteur des constructions :

En **zone UPa et UPb**, La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres** au faitage ou à l'acrotère soit R+3.

En **zone UPc**, la hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres** au faitage ou à l'acrotère soit R+1+C ou R+2

La hauteur des constructions annexes est fixée à **4 mètres** au point le plus haut.



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

2 RÈGLES EN MATIÈRE DE QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Toitures

Les toitures peuvent être à pente ou terrasses.

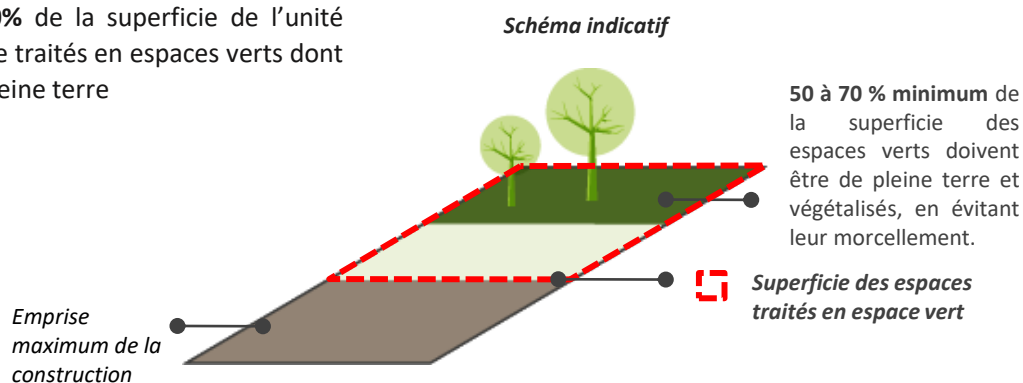
Des toitures à un seul versant sont autorisées pour les annexes, extensions et les appentis accolés à une autre construction ou à un mur. La pente de toiture doit être en cohérence avec les toitures des constructions existantes.

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

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

En secteur UPa et UPc, 30 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts dont **50 % minimum** en pleine terre ;

En secteur UPb, 70% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts dont **60% minimum** en pleine terre



CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

II.

LES ZONES URBAINES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE

Extrait du rapport de présentation :

La zone UAE correspond aux secteurs d'activités économiques présents sur le territoire.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D' ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Cf. dispositions générales applicables à l’ensemble des zones urbaines, auxquelles s’ajoutent les règles suivantes.

Conformément à l’article R.151-27 et 28 du Code de l’urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			sous réserve d’être nécessaire au fonctionnement de l’activité économique
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
	Industrie			sous réserve de ne pas générer de nuisances et de respecter la vocation dominante d’habitation du secteur
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d’exposition			

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D' ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Cf. dispositions générales applicables à l’ensemble des zones urbaines, auxquelles s’ajoutent les règles suivantes.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

- Sont interdits :**
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets.
 - Les affouillements, exhaussements des sols (hormis ceux autorisés sous conditions), exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- Sont autorisées sous conditions :**
- Les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation préalable à déclaration ou à enregistrement à condition de ne pas générer de nuisances et de respecter le caractère dominante d’habitation du secteur,
 - Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
 - Les constructions, les installations, les exhaussements et affouillements des sols, ainsi que les dépôts de matériaux nécessaires à la réalisation du Tram 13 Express.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

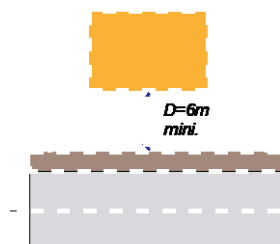
IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Règle générale

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.



2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes :

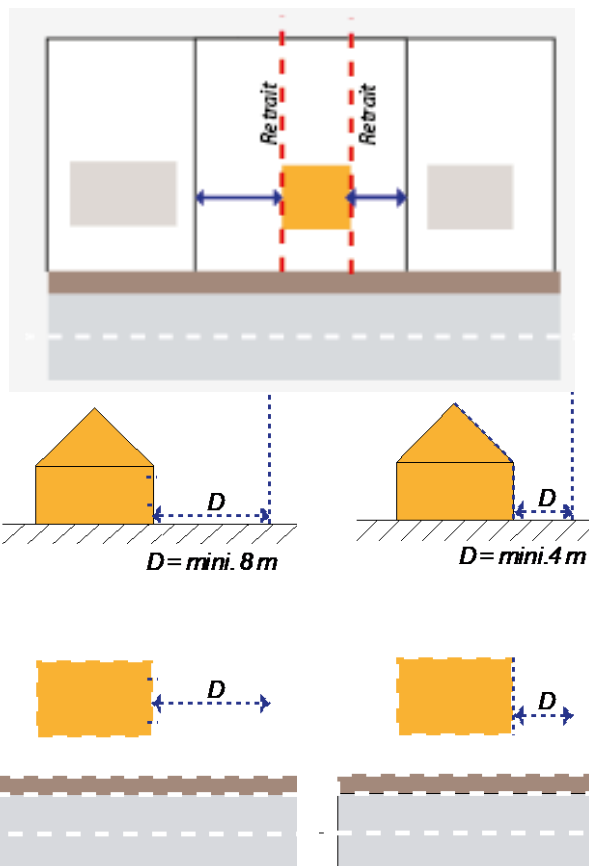
Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites.

Distances de retrait

La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- 8 mètres si la façade de la construction comporte au moins une ouverture créant des vues ;
- 4 mètres si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues.



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Sur une même unité foncière, la distance minimale, comptée horizontalement de tout point de la construction est de 6 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de retrait pour une construction annexe par rapport à une construction principale, ni pour deux constructions annexes entre elles.

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **60 %** de la superficie de l'unité foncière.

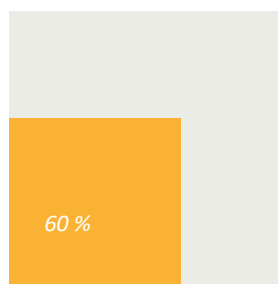


Schéma indicatif

5/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres** au faitage ou à l'acrotère soit R+2

La hauteur des constructions annexes est fixée à **4 mètres** au point le plus haut.



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE

2 RÈGLES EN MATIÈRE DE QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Toitures

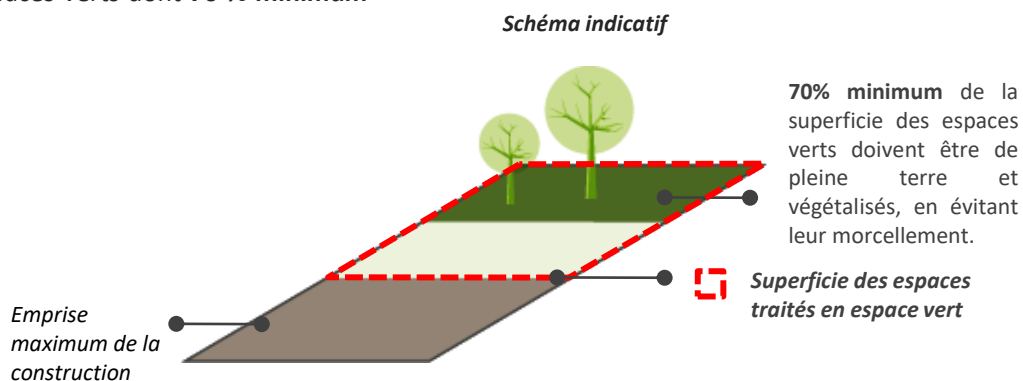
Les toitures peuvent être à pente ou terrasses.

Des toitures à un seul versant sont autorisées pour les annexes, extensions et les appentis accolés à une autre construction ou à un mur. La pente de toiture doit être en cohérence avec les toitures des constructions existantes.

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

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

30 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts dont **70 % minimum** en pleine terre ;



CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

III. LES ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUp

Extrait du rapport de présentation :

La zone AUp correspond aux secteurs de projets en extension de l'urbanisation destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les sites des Violettes (AUp1), des Champs Droux (AUp2), de la Bossue et des Bigaudes (AUp3).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU_p

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Conformément à l'article R.151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Uniquement en zone AU _{p1} et AU _{p2} Surface limitée à 300 m ² de surface de plancher
	Restauration			Uniquement en zone AU _{p1} et AU _{p2}
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Uniquement en AU _{p1} et AU _{p2} Surface limitée à 300 m ² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique			Uniquement en AU _{p1} et AU _{p2}
	Cinéma			Uniquement en AU _{p1}
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Uniquement en AU _{p1} et AU _{p2}
	Centre de congrès et d'exposition			

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUp

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Uniquement ceux nécessaires aux travaux de réalisation du Tram 13 Express
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			Uniquement en AUp1 et AUp2
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable à déclaration ou à enregistrement,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols (hormis ceux autorisés sous conditions), exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

Sont autorisées sous conditions :

Les constructions si elles font l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble définie par une OAP et/ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP et le présent règlement.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

• En zone AUp1 : Les constructions, les installations, les exhaussements et affouillements des sols, ainsi que les dépôts de matériaux nécessaires à la réalisation du Tram 13 Express.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU_p

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Règle générale

- Les constructions peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

- **Les sentes et chemins ruraux**

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Un retrait minimum de 5 mètres, de part et d'autre de la sente, devra être respecté pour toute nouvelle construction y compris les extensions et surélévations. Les réhabilitation et ravalements de façade ne sont pas concernés par cette règle.

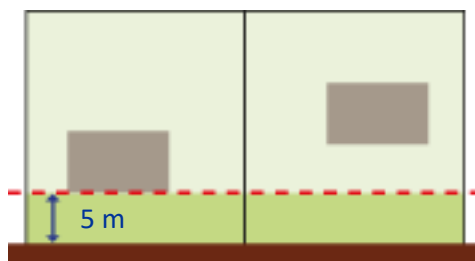


Schéma indicatif

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes :

Règle générale

Il n'est pas fixé de règle.

- **Limite séparative constituant une limite avec la zone U**

Lorsque la limite séparative constitue une limite avec la zone urbaine U, le retrait par rapport à cette limite est fixée à 8 mètres minimum.

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUp

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

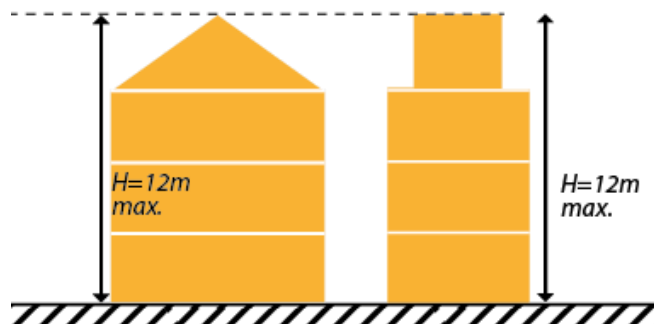
Il n'est pas fixé de règle. Les orientations d'aménagement et de programmation fixées dans les OAP doivent être respectés.

5/ La hauteur des constructions :

En zones **AUp1**, la hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres au faitage ou à l'acrotère soit R+2+C ou R+2+attique**

En zones **AUp2 et AUp3**, la hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres au faitage ou à l'acrotère soit R+1+C ou R+2.**

La hauteur des constructions annexes est fixée à **4 mètres** au point le plus haut.



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU_p

2 RÈGLES EN MATIÈRE DE QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Toitures

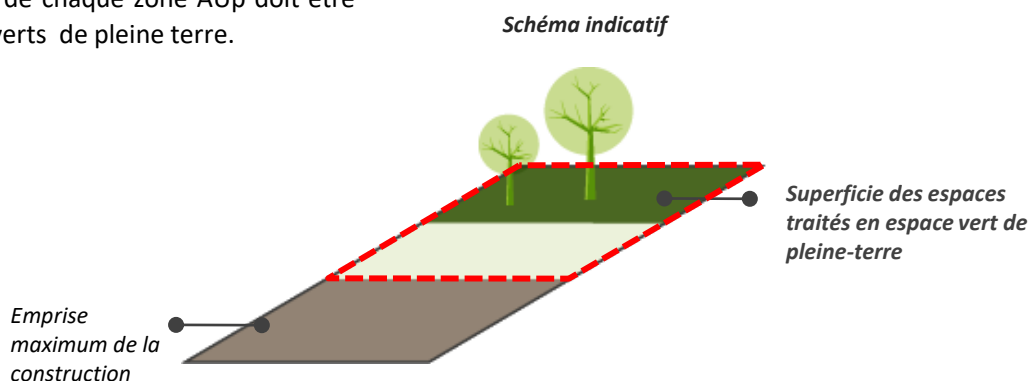
Les toitures peuvent être à pente ou terrasses.

Des toitures à un seul versant sont autorisées pour les annexes, extensions et les appentis accolés à une autre construction ou à un mur. La pente de toiture doit être en cohérence avec les toitures des constructions existantes.

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

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

25 % de la surface de chaque zone AU_p doit être traités en espaces verts de pleine terre.



CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

Extrait du rapport de présentation :

La zone AU correspond aux secteurs en extension qui sont fermés à l'urbanisation. Ils ne pourront être ouverts à l'urbanisation que dans le cadre d'une procédure d'évolution ultérieure du PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D' ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Conformément à l'article R.151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D' ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont également interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable à déclaration ou à enregistrement,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Règle générale

- Les constructions doivent être implantées en retrait de **6 mètres** minimum par rapport à l'alignement de la voie.

- **Les sentes et chemins ruraux**

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Un retrait minimum de 8 mètres, de part et d'autre de la sente, devra être respecté pour toute nouvelle construction y compris les extensions et surélévations. Les réhabilitation et ravalements de façade ne sont pas concernés par cette règle.

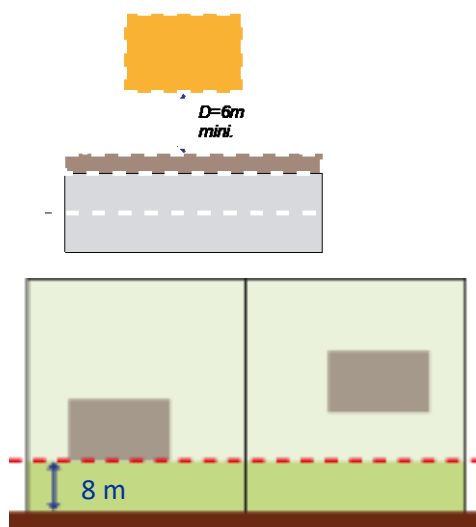


Schéma indicatif

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes :

Règle générale

Il n'est pas fixé de règle.

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

Il n'est pas fixé de règle.

5/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres** au faitage ou à l'acrotère soit R+3

La hauteur des constructions annexes est fixée à **4 mètres** au point le plus haut.



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

2 RÈGLES EN MATIÈRE DE QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Toitures

Les toitures peuvent être à pente ou terrasses.

Des toitures à un seul versant sont autorisées pour les annexes, extensions et les appentis accolés à une autre construction ou à un mur. La pente de toiture doit être en cohérence avec les toitures des constructions existantes.

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

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

IV. **LES ZONES NATURELLES**

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

La zone N correspond à la zone naturelle présente sur le massif des Bois Noirs et sur les coteaux de Mareil-Marly (Cf. plan de zonage). Le secteur Ne correspond aux équipements présents dans la zone naturelle.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D' ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Conformément à l'article R.151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			Uniquement les extensions des constructions existantes
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Uniquement les constructions et installations nécessaires à la réalisation du Tram 13 Express
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			En secteur Ne uniquement, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'unité agricole, naturelle et forestière sur laquelle elles s'inscrivent
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable à déclaration ou à enregistrement,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols (hormis ceux autorisés sous conditions), exploitation de carrières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, les installations, les exhaussements et affouillements des sols, ainsi que les dépôts de matériaux nécessaires à la réalisation du Tram 13 Express

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Règle générale

- Les constructions doivent être implantées en retrait de **15 mètres** minimum par rapport à l'alignement de la voie.

• **Les sentes et chemins ruraux**

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Un retrait minimum de 15 mètres, de part et d'autre de la sente, devra être respecté pour toute nouvelle construction y compris les extensions et surélévations. Les réhabilitation et ravalements de façade ne sont pas concernés par cette règle.

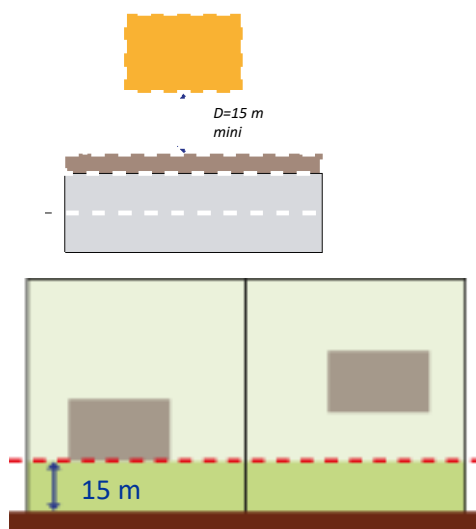


Schéma indicatif

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes :

Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum.

Les annexes doivent être implantées dans un rayon de 15 mètres de la construction principale.

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

Les extensions des constructions existantes sont limitées à 30 m² de surface de plancher.

5/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur des constructions existantes ou 4 mètres pour les nouvelles constructions.

La hauteur des constructions annexes est fixée à **4 mètres** au point le plus haut.

2

RÈGLES EN MATIÈRE DE QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Toitures

Les toitures peuvent être à pente ou terrasses.

Des toitures à un seul versant sont autorisées pour les annexes, extensions et les appentis accolés à une autre construction ou à un mur. La pente de toiture doit être en cohérence avec les toitures des constructions existantes.

3

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

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

