


**VILLE DE MONTIGNY LES CORMEILLES**



**Plan Local d'Urbanisme**

**Modification n°3**

**2. REGLEMENT**

PLU approuvé le	<b>27 / 06 / 2006</b>	Vu pour être annexé à la délibération n° 17.132 en date du 22/11/2017 
PLU révisé le	<b>03 / 02 / 2011</b>	
PLU modifié le	<b>27 / 09 / 2012</b>	
PLU modifié le	<b>01 / 12 / 2016</b>	
PLU modifié le	<b>30 / 11 / 2017</b>	

# SOMMAIRE

<b>Titre I – Dispositions générales applicables à toutes les zones .....</b>	<b>3</b>
<b>Titre II – Dispositions applicables dans chaque zone urbaine .....</b>	<b>9</b>
<b>Titre III – Dispositions applicables aux zones naturelles.....</b>	<b>147</b>
<b>Titre IV – Annexes .....</b>	<b>163</b>

# **Titre I – Dispositions générales applicables à toutes les zones**

## **Préambule**

Le présent règlement et les documents graphiques (plan de zonage, servitudes d'utilité publique, plan de protection du patrimoine naturel et urbain) constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et sont de ce fait indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ils sont accompagnés d'un rapport de présentation, d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles du Code de l'Urbanisme.

## **Article 1 - Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Montigny-Lès-Cormeilles**.

## **Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relevant de l'occupation des sols**

**Demeurent applicables les dispositions suivantes et actuelles du Code de l'Urbanisme :**

- qui permettent de refuser le permis ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

### **Article R. 111-2**

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».*

### **Article R.111-4**

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

### **Article R.111-15**

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



### **Article R.111-21**

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

- qui permettent d'opposer le sursis à statuer :

- lorsque les demandes d'autorisation concernent des terrains compris dans une opération faisant l'objet d'une enquête préalable à une déclaration d'utilité publique.

### **Article L.111-9**

*« L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération. »*

- lorsque les travaux, les constructions ou les installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'intérêt national, l'exécution d'un plan local d'urbanisme en cours d'élaboration, l'exécution d'un plan de sauvegarde.

### **Article L.111-10**

*« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.*

*L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.*

*Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.*

*La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée ».*

### **Article L.123-6**

- *« Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est doté de la compétence en matière de plan local d'urbanisme, en concertation avec les communes membres. Toute élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un*

*schéma de cohérence territoriale approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles est soumise pour avis à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

*Dans les autres cas, le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune, le cas échéant en concertation avec l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre.*

*La délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les modalités de concertation, conformément à l'article L. 300-2, est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'au président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et, si ce n'est pas la même personne, à celui de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre et aux représentants des organismes mentionnés à l'article L. 121-4. Lorsque la commune est limitrophe d'un schéma de cohérence territoriale sans être couverte par un autre schéma, la délibération est également notifiée à l'établissement public chargé de ce schéma en application de l'article L. 122-4.*

*A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan ».*

#### **Article L.311-2**

*« A compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, les propriétaires des terrains compris dans cette zone peuvent mettre en demeure la collectivité publique ou l'établissement public qui a pris l'initiative de la création de la zone, de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 230-1 ».*

#### **Article L.313-2**

*« A compter de la publication de la décision administrative créant le secteur sauvegardé, tout travail ayant pour effet de modifier l'état des immeubles est soumis à permis de construire ou à déclaration, dans les conditions prévues par le livre IV, après accord de l'architecte des Bâtiments de France. Cet accord est réputé donné à l'expiration d'un délai fixé par décret en Conseil d'Etat. L'autorisation délivrée énonce les prescriptions auxquelles le pétitionnaire doit se conformer.*

*A compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sa révision, les travaux de la nature de ceux qui sont indiqués ci-dessus peuvent faire l'objet d'un sursis à statuer dans les conditions et délais prévus à l'article L. 111-8.*

*En cas de désaccord entre, d'une part, l'architecte des Bâtiments de France et, d'autre part, soit le maire ou l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation, soit le pétitionnaire, sur la compatibilité des travaux avec le plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sur les prescriptions imposées au propriétaire, le représentant de l'Etat dans la région émet, après consultation de la section de la commission régionale du patrimoine et des sites, un avis qui se substitue à celui de l'architecte des Bâtiments de France. Le recours du pétitionnaire s'exerce à l'occasion du refus d'autorisation de travaux*

*En l'absence de décision expresse du représentant de l'Etat dans la région dans le délai de deux mois à compter de sa saisine, le recours est réputé admis.*

*Un décret détermine le délai de saisine du représentant de l'Etat dans la région.  
Les prescriptions imposées en application du présent article ne peuvent faire obstacle à l'application des règles d'accessibilité d'un immeuble bâti aux personnes handicapées mentionnées à l'article L. 111-7-2 du code de la construction et de l'habitation, sauf pour prévenir la dégradation du patrimoine concerné ».*

**Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :**

- les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du PLU.
- sans préjudice des autorisations à recueillir, les prescriptions plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre de législations particulières et notamment celle relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

**Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :**

- les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.
- les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisations des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental.

**Article 3 - Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 du présent règlement sont repérées au plan de zonage par l'indice **U**. Ce sont les zones :

UP qui correspond aux zones dites de polarités communales.

UA qui correspond à une partie de la polarité du vieux village sur la butte de Cormeilles qui possède un patrimoine urbain spécifique.

UR qui correspond au tissu à dominante résidentiel.

UI qui correspond à des espaces d'accueil d'activités économiques.

UC qui correspond au tissu urbain le long de la RD 14 devant permettre une couture urbaine entre quartiers de ville.

UJ qui correspond à une aire d'accueil des gens du voyage.

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 du présent règlement sont repérées par l'indice **N**.

N1 qui correspond à des espaces de patrimoine naturel et boisé, à protéger,

N2 qui correspond à des espaces naturels pouvant accueillir des installations sportives ou de loisirs sur une partie de leur surface.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts figurent au plan de zonage suivant légende.

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés classés figurent au plan de zonage.

Les alignements d'arbres et les arbres remarquables à protéger, le bâti et les espaces publics remarquables à protéger, sont identifiés au Plan de Protection du Patrimoine Naturel et Urbain, suivant la légende.

Des orientations d'aménagement viennent compléter les dispositions réglementaires sur certains secteurs de la ville, avec lesquelles les autorisations de construire et d'usage du sol doivent être compatibles.

#### **Article 4 - Application du règlement aux constructions existantes :**

##### **- Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.**

Article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme :

*« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

*Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, 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 ».*

A l'exception de mentions spécifiques dans le règlement de zone, les dispositions de cet article du Code de l'Urbanisme s'appliquent sur la commune de Montigny-Lès-Cormeilles. Pour information, la reconstruction à l'identique implique la reconstruction à surfaces de plancher, destination, volume et emprises au sol identiques des bâtiments.

##### **- Mise en conformité des bâtiments en matière d'accessibilité, hygiène, isolation phonique, thermique, sécurité, ...**

Toutefois, pour tout type de constructions peuvent être autorisés des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, qu'ils soient ou non conformes aux articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 ou 11.

#### **Article 5 - Adaptations mineures - Dérogations**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptions mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent cependant être accordées que par rapport aux articles 3 à 13 du présent règlement. Des dérogations peuvent également être accordées dans les cas mentionnés à l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme.

## **Titre II - Dispositions applicables à chaque zone urbaine (U)**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP**

### **Précision indicative :**

Il s'agit des zones de polarités urbaines possédant un rôle de rayonnement à l'échelle communale. L'intensité urbaine y est plus forte pour permettre de rapprocher au maximum les services, équipements, commerces... de l'habitat. Ce sont donc des zones mixtes possédant des fonctions d'animation d'envergure communale.

Cette zone comprend :

- un sous-secteur UPd qui correspond aux terrains de l'opération d'aménagement du quartier de la Gare.

Par ailleurs, certains terrains de la zone UP :

- sont concernés par des servitudes d'utilité publique et des prescriptions liées à la présence de zones de danger du fait de la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et ces zones de danger et qui s'ajoutent au règlement de zone.

### **Protections, risques et nuisances :**

Terrains soumis aux risques inscrits dans le Plan de Prévention des Risques Naturels.

Les terrains concernés par les risques liés à la dissolution du gypse ou aux carrières souterraines abandonnées doivent prendre en compte le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 s'appliquent. Les usagers prendront connaissance des dispositions qui figurent au présent règlement.

Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Une fiche technique figure dans le rapport de présentation, exposant les précautions à prendre pour les constructions.

## **ARTICLE UP 1 : OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

### **1. Dispositions générales :**

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- La pratique du camping, en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs ;
- Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences légères de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de stationnement pour les gens du voyage ;
- Les décharges de tous déchets, matériaux... ;
- Les dépôts de matériaux à l'air libre, de ferrailles, véhicules hors d'usage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2 ;
- L'ouverture ou l'extension de toute carrière ;
- Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt ;
- A l'exception des installations liées à la voirie et aux réseaux divers, toute construction est interdite dans les zones d'accumulation d'eaux pluviales identifiées au plan de zonage.

### **2. Dispositions particulières : Implantation par rapport à l'A15 :**

- Zone non aedificandi : toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les aménagements et extensions des constructions existantes, leur reconstruction en cas de sinistre.
- Première marge de recul : toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension d'une construction existante ou à la reconstruction d'un bâtiment sinistré.

## **ARTICLE UP 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

### **SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés et si les exhaussements ne conduisent pas à créer une surélévation de plus de 60 cm par rapport au niveau du terrain avant travaux en cas de réutilisation des terres issues des affouillements réalisés sur le terrain ;
- Les constructions à destination de commerces et artisanat, soumis ou non à la législation sur les installations classées, à condition :
  - que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion et pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir ;
  - qu'elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage ;
  - qu'ils soient implantées en sous-sol, rez-de-chaussée ou au premier étage des constructions ;
  - qu'il soit créé un accès indépendant pour les étages des constructions non occupés par de l'artisanat ou du commerce.
- Les clôtures sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11 du règlement de zone ;
- La réalisation d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques ;
- Les aires de stationnement des véhicules sous réserve de respecter les dispositions de l'article 12 du règlement de zone ;
- Les batteries de garages à rez-de-chaussée sous réserve de ne pas présenter plus de deux box en front à rue ;
- Le stationnement de caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les projets de constructions devront respecter le règlement du PPRN.



## **ARTICLE UP 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **Rappels :**

1. Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les infrastructures affectées à la circulation terrestre, existantes ou à créer, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris leurs dépendances, liaisons piétonnières et/ou cyclables incluses.
2. Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du Code Civil.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques qui permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des utilisateurs de ces accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme et des règlements en vigueur. Cette sécurité s'apprécie compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration, de l'intensité et de la nature de la circulation.

### **1. Accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent respecter une largeur minimale fixée à 3,50 mètres. La largeur de l'accès doit être adaptée à la nature de l'opération.
- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.
- La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.
- La longueur cumulée des voies en impasse et accès particulier peut excéder 50 mètres à condition uniquement de réaliser des aménagements confortables pour les piétons (grâce à au moins un trottoir de 1,5 mètre de large) et qu'elles disposent d'un éclairage satisfaisant.
- Aucun accès automobile et/ou vélo et/ou piéton d'une opération quelle qu'elle soit ne pourra se faire directement sur un parc, un square ou un jardin public.

- Un seul accès est autorisé par tranche engagée de 15 mètres de linéaire de façade sur rue.
- Cas d'un accès présentant une pente : celui-ci devra, au débouché sur la voie, aménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement dont la pente n'excédera pas 5 %.

## **2. Voirie :**

- Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries et accès doivent respecter les prescriptions en vigueur.
- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
  - assurer la sécurité des piétons.

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

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie, avec un rayon de giration de 11 mètres.

## **ARTICLE UP 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **1. Eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution.

## **2. Assainissement :**

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sont distincts. La collecte des eaux dans la parcelle, de la même manière que le rejet, doivent respecter l'obligation de séparativité des réseaux.

D'une manière générale, il s'agira de se conformer au règlement d'assainissement communal ou du syndicat d'assainissement concerné.

### **a) Eaux usées :**

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues et les cours d'eau.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débourbeur-déshuileur.
- L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

### **b) Eaux pluviales :**

- Lorsque le réseau collectif existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :
  - modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification ;
  - augmenter leur débit et conformément à la réglementation en vigueur ;
  - altérer leur qualité.
- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement communal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement.
- Les eaux issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries subiront un traitement de débouillage, déshuilage avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

c) Dispositions particulières :

Toutefois, à l'intérieur du secteur identifié sur la carte de l'aléa gypse du Plan de Prévention des Risques Naturels, soumis au risque lié à la dissolution des gypses, le raccordement au réseau public est obligatoire.

**3. Collecte des déchets**

- Pour chaque opération à destination d'habitation collective :
  - il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour la mise en place d'un système de collecte des déchets ;
  - l'implantation de bornes enterrées sur le domaine privé de l'opération sera privilégiée lorsque cela est possible ;
  - il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour le stockage des encombrants ;
  - le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique.
  
- Pour les opérations d'autres destinations :
  - Les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage de conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité. Lorsque cela est possible, les locaux peuvent prévoir des bornes enterrées spécifiques sur le domaine privé de l'opération ;
  - le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique ;
  - les locaux pourront être mutualisés dans le cas où un même bâtiment comprendrait plusieurs cellules commerciales, de bureaux, artisanaux ou industriels.

**4. Energie :**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée.

**5. Réseau public de communications :**

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...) ;
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

## **ARTICLE UP 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

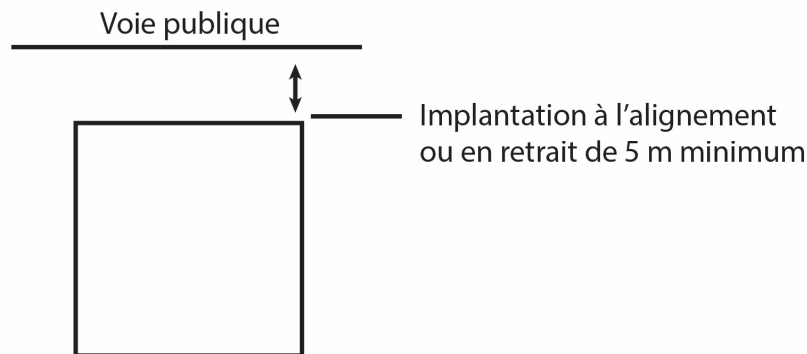
Article supprimé

## **ARTICLE UP 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

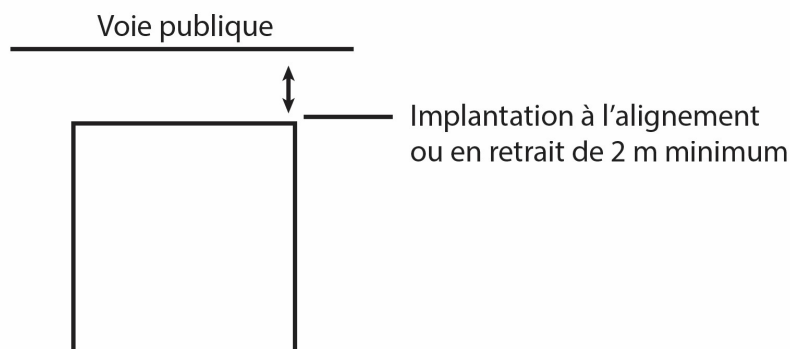
### **1. Dispositions générales :**

- Le nu des façades des constructions ou parties de constructions doit être édifié soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 2 mètres dans la zone UPd et de 5 mètres dans le reste de la zone.

Zone UP



Zone UPd



- Pour les saillies sur façades sur rue, il s'impose de se référer au règlement de voirie communal, Titre 3 article 3 (se reporter aux annexes du PLU).

## **2. Recul indiqué au plan :**

Lorsqu'un recul est indiqué au plan de zonage, il se substitue aux dispositions générales.

## **3. Voies à créer ou à élargir :**

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

## **4. Exceptions et adaptations :**

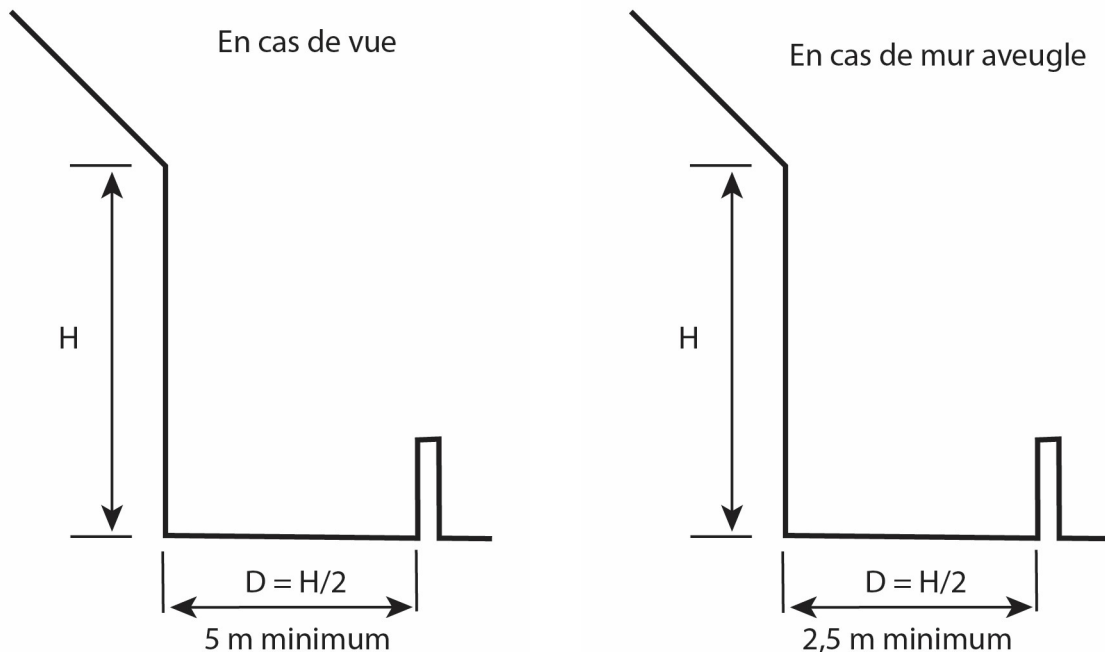
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
  
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux locaux de collecte des déchets en cas de réhabilitation et d'impossibilité technique d'intégration au bâti.
  
- Pour tous les niveaux de constructions, des reculs différents peuvent être autorisés :
  - ponctuellement en façade, pour des motifs d'ordre architectural ou paysager (arbres,...) ;
  - exceptionnellement, lorsque des impératifs liés à l'accessibilité ou à la sécurité le justifient.
  
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

## **ARTICLE UP 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

### **1. Dispositions générales :**

- Sauf dans le secteur UPd, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives dans les conditions définies ci-après.
  
- Dans le secteur UPd, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites dans les conditions définies ci-après.
  
- La distance (D) horizontale de tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à  $D = H/2$  (où H est égal à la hauteur à l'égout du toit du

bâtiment pris en considération), avec un minimum de 5 mètres. Ce minimum peut être réduit à 2,5 mètres pour les parties de murs aveugles.



## **2. Dispositions particulières :**

En limite de zones, seules sont autorisées les constructions annexes (garages...) d'une emprise au sol totale inférieure à 25 m<sup>2</sup> et sous réserve de respecter les dispositions des articles 10 et 11 du présent règlement.

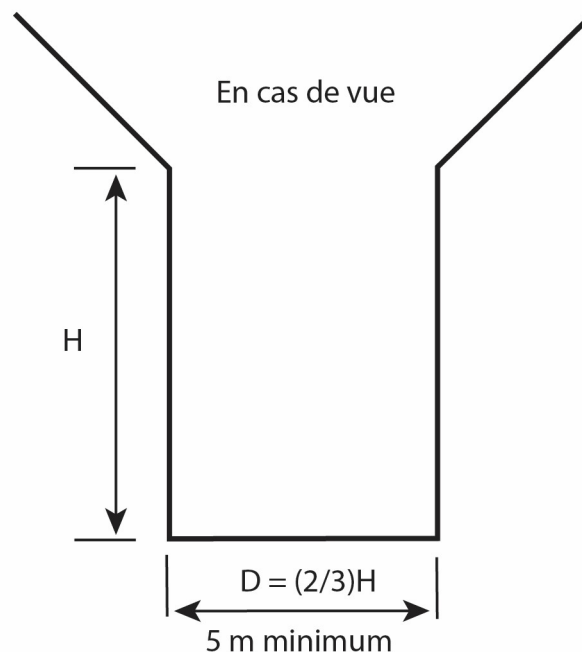
## **3. Exceptions et adaptations :**

- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux locaux de collecte des déchets en cas de réhabilitation et d'impossibilité technique d'intégration au bâti.

**ARTICLE UP 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES  
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

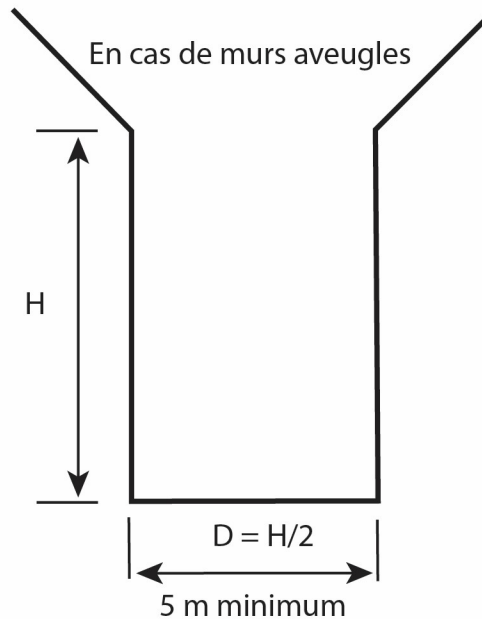
**1. Dispositions générales :**

- La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus est autorisée sur une même unité foncière.
- En cas de vue, la distance (D) horizontale entre tout point de la ou des constructions implantées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à  $D = (2/3) H$  (où H est égal à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment pris en considération), avec un minimum de 5 mètres.



- En cas de mur aveugle, la distance (D) horizontale entre tout point de la ou des constructions implantées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à  $D = H/2$  (où H est égal à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment pris en considération), avec un minimum de 5 mètres.





## **2. Exceptions et adaptations :**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- dans le secteur UPd,
- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.
- les prescriptions du présent article ne sont pas applicables pour les locaux de collecte des déchets en cas de réhabilitation et d'impossibilité technique d'intégration au bâti.

## **ARTICLE UP 9 : EMPRISE AU SOL**

### **1. Dispositions générales :**

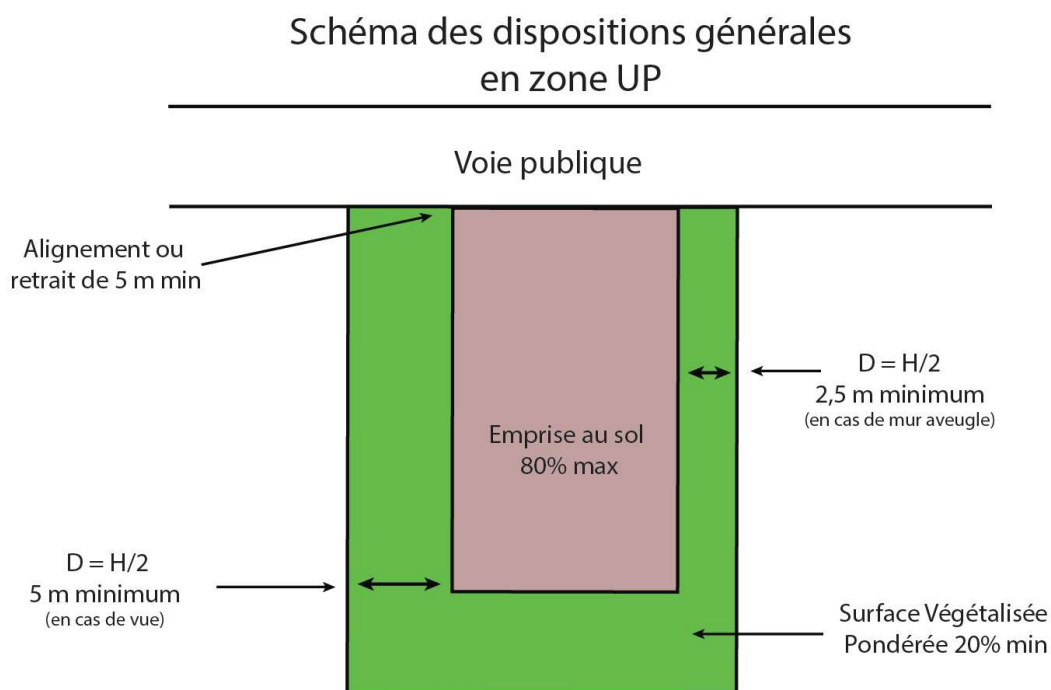
L'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder 80 % de la parcelle.

### **2. Exceptions et adaptations :**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- dans le secteur UPd,
- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics

d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abris-bus, pylônes, etc...) ;  
- aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.



## **ARTICLE UP 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Dispositions générales :**

- Sauf dans le secteur UPd, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
  - Pour le commerce et l'artisanat : 8 mètres au maximum ;
  - Pour l'habitat et l'hébergement hôtelier : 18 mètres au maximum ;
  - Pour le bureau et les Constructions Nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt Collectif : 21 mètres au maximum.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres.

### **2. Dispositions particulières :**

Dans le secteur UPd, et à l'exception des secteurs repérés sur le document graphique comme des « signaux architecturaux », la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 21 mètres au maximum.

Pour les secteurs repérés comme des « signaux architecturaux », la hauteur maximale des constructions est celle figurant sur le document graphique.

### **3. Exceptions et adaptations :**

- Les prescriptions ne s'appliquent pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...
- Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres dispositifs permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), dans une limite de 3 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur maximale autorisée.

### **ARTICLE UP 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ; PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ÎLOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

#### **1. Dispositions générales :**

- Une attention particulière sur la diversité des volumes et de l'épannelage, sur l'utilisation des matériaux et des couleurs devra être portée afin que les **constructions et clôtures** présentent une qualité architecturale. De plus, les **constructions et clôtures** devront être en harmonie avec l'environnement avoisinant.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction, liés au choix d'une démarche relevant de la Performance Environnementale sera admis, sous réserve de s'intégrer qualitativement dans le paysage.
- Les antennes seront implantées sur les toitures ou sur les façades, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques. Sur les toitures terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale, à une distance de l'acrotère au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le niveau de la toiture terrasse à l'acrotère et le point le plus haut de l'antenne.
- Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.
- Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, locaux ordures ménagères ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.

- Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation. Ainsi, aucune canalisation ne doit être apparente en façade ; les coffrets d'alimentation électrique doivent être correctement intégrés dans la composition générale de la façade ou de la clôture. Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).
- Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur supérieure à 50 m, la façade devra présenter des ruptures architecturales dans son traitement afin d'éviter une uniformité d'aspect.
- Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure.

## **2. Aspects extérieurs :**

- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin.
- Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaing...) ainsi que matériaux tels que les bardages en PVC, tôles ou similaires.
- Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale. Ainsi, s'ils existent, les silos de stationnement doivent bénéficier d'un traitement architectural de qualité.
- Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles/sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.

## **3. Toitures :**

- Les toitures à double ou à multiples pentes sont autorisées. Chaque pente marquera un angle minimum de 30° par rapport à l'horizontale. Les annexes à la construction ne sont pas concernées par cette règle.
- Dans le cas de toitures terrasses, un projet de toiture sera systématiquement présenté : l'ensemble des installations techniques y fera l'objet d'un projet étudié avec soin, voire en continuité des parements horizontaux utilisés à cet effet.
- Dans le secteur UPd, les pentes de toiture ne sont pas réglementées.

- Les surfaces destinées à la captation d'énergie (films ou panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques) feront partie du projet présenté. Leur bonne « intégration » conduira donc nécessairement à les intégrer de manière qualitative sur la toiture.
- Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques).
- Les couvertures apparentes, en plaques ondulées ainsi que celles en papier goudronné sont interdites.
- Les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités avec soin.

#### **4. Matériaux et couleurs :**

- Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent leurs aspects d'origine dans le temps. Les couleurs utilisées pour les bâtiments techniques seront le plus neutre possible.
- Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing,...) ainsi que l'emploi de plaques de bardage en fibrociment.

#### **5. Equipements et installations liées à la distribution d'énergie :**

- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

#### **6. Locaux techniques et citernes :**

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les zones de dépôts ainsi que les installations similaires doivent être au maximum intégrés : masqués par des écrans de verdure, être placées en des lieux où ils sont peu visibles depuis les voies publiques.
- Les locaux techniques (coffrets techniques...) doivent intégrer au maximum la composition architecturale du bâtiment ou de la clôture. Lorsque pour des raisons de contraintes techniques et de sécurité, ceux-ci doivent être éloignés de toute construction ou autre installation, ils seront rendus invisibles par un écran végétal de plantations locales diversifiées.

## **7. Clôtures :**

- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure à celle éventuellement admise pourra être autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.
- La hauteur des clôtures en façade sur rue doit permettre de garantir des conditions de sécurité et de visibilité aux carrefours et aux accès des parcelles. Les clôtures en façade sur rue sont constituées :
  - Soit de haies végétales, de préférence choisies parmi les essences proposées en annexe du présent règlement, éventuellement doublées de dispositifs à claire voies.
  - Soit d'un petit muret d'une hauteur maximale de 0,8 mètre, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage.
- Les clôtures en limite séparative de propriété, lorsqu'elles existent, seront à forte dominante végétale. La partie végétale pourra être doublée d'un dispositif à claire voie qui devra rester discret et s'intégrer dans la végétation.

## **8. Exceptions et adaptations :**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

## **9. Dispositions spécifiques pour les éléments de patrimoine paysager et urbain (article L. 123-1 7°) :**

Les dispositions de l'article 11 ne sont pas applicables aux éléments du patrimoine signalés sur le plan du patrimoine urbain et paysager :

*Places Picasso et Mail de la « Croix Blanche » :*

Ces espaces ne doivent pas être construits. La préservation de leur caractère et de leur fonctionnalité en majorité d'espaces publics de convivialité s'impose.

## **ARTICLE UP 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1. Caractéristiques :**

#### **1.1. Caractéristiques des espaces de stationnement :**

Quelle que soit la destination des constructions, sauf mention spécifique pour l'habitat (cf. ci-après), le stationnement se fera soit en sous-sol, soit à rez-de-chaussée (ou au niveau du sol). Les silos de stationnement sont donc interdits.

### 1.2. Accès aux places de stationnement :

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5%.
- Les aires de stationnement et les batteries de garages ne doivent pas présenter plus de deux issues sur une même voie publique.

### 1.3. Dimensions des places de stationnement :

	Automobiles
Longueur utile	5,00 m
Largeur utile	2,50 m
Dégagement	6,00 m
Surface minimale par emplacement (accès et dégagements compris).	27,50 m <sup>2</sup>

## **2. Nombre d'emplacements requis :**

2.1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-après, sera dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

### 2.2. Constructions à destination d'habitation :

▪ Cas général : les places commandées (places doubles) sont interdites.

▪ Nombre de places véhicules imposées :

- Il sera créé au minimum une place de stationnement véhicule par tranche engagée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1 place par logement.

*Exemple d'application : Une construction de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher implique la création de 10 places de stationnement / Une construction de 601 m<sup>2</sup> de surface de plancher implique la création de 11 places de stationnement.*

- Il ne sera exigé qu'au maximum une place de stationnement véhicule par logement pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare.

- Il ne sera exigé qu'au maximum une place de stationnement véhicule par logement locatif aidé par un prêt de l'Etat et 0,5 place de stationnement par logement locatif aidé par un prêt de l'Etat si le bâtiment est situé à moins de 500 mètres d'une gare.

- A partir de 20 logements, le stationnement des véhicules sera obligatoire en sous-sol.

- Les immeubles doivent comporter des places dédiées aux vélos. Ces places devront être réalisées dans un local clos et couvert, intégré à l'immeuble, aisément accessible depuis la rue et muni d'accroches vélo :

	Vélos
Logement : Studio et 2 pièces	0,75 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
Logement > 2 pièces	1,5 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>

Ces places devront être réalisées dans un local clos et couvert, intégré à l'immeuble, aisément accessible depuis la rue et muni d'accroches vélo.

### 2.3. Constructions à destination de commerce ou d'artisanat :

▪ Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée, en étage ou en sous-sol d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

	Automobiles	2 roues motorisées
Surfaces : - Surface de plancher ≤ 150 m <sup>2</sup>	Non réglementé	Non réglementé
- 150 m <sup>2</sup> ≤ Surface de plancher ≤ 1 000 m <sup>2</sup>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 emplacement par tranche de 5 places automobiles requises
- Surface de plancher ≥ 1 000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher	

	Vélos (en RDC exclusivement)
Surface de plancher > 500 m <sup>2</sup>	1 emplacement pour 10 employés

▪ Sauf en cas d'impossibilité technique, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 150 m<sup>2</sup>, à raison de 10 % de la surface de plancher avec un minimum de 100 m<sup>2</sup>.



2.4. Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Automobiles et car	2 roues motorisées	Vélos
1 place véhicule par chambre 1 aire d'autocar / tranche complète de 100 chambres	Non réglementé	Non réglementé

2.5. Constructions à destination de bureaux :

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

Automobiles	2 roues motorisées	Vélos(en RDC uniquement)
1 place pour 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1,5 m <sup>2</sup> dédié aux vélos pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

- Il sera exigé une place de stationnement automobile pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare.

2.6. Constructions à destination de l'industrie ou d'entrepôt :

Sauf en cas d'impossibilité technique, le stationnement des véhicules de livraison devra être prévu en dehors des voies publiques.

Automobiles	2 roues motorisées	Vélos (en RDC uniquement)
1 place pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 10 employés

2.7. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de normes de stationnement automobiles pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à l'exception des normes fixés pour les personnes à mobilités réduites par le code de la construction et de l'habitation.

Une place de stationnement dédié au vélo pour 10 employés.

Une place de stationnement dédié au vélo pour 8 à 12 élèves dans les établissements scolaires.

### **3. Changement de destination de locaux :**

3.1. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

3.2. Le nombre de nouvelles places de stationnement à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places nécessaires aux constructions, après les travaux envisagés, et le nombre de places existant aux constructions avant ces travaux en respectant les nouvelles normes.

3.3. La réalisation de ces places supplémentaires ne sera exigée que si l'application de la règle exposée ci-dessus, induit la création de plus de 2 places de stationnement, lesquelles ne seront pas commandées.

### **4. Aménagement et travaux sur constructions existantes :**

4.1. Lors de travaux d'aménagement ou d'extension de locaux à usage d'habitation visant à créer au moins un logement, les normes définies ci-avant dans le §. « 2 - Nombre d'emplacements ~~minimum~~ requis », s'appliqueront pour chaque logement créé.

4.2. Lors de travaux d'aménagement ou d'extension d'autres locaux, les normes définies ci-avant dans le §. « 2 - Nombre d'emplacements requis », ne s'appliqueront qu'à la surface nouvellement créée.

4.3. En cas de travaux d'aménagement entraînant la suppression de places de stationnement, ces places devront être rétablies sur la parcelle.

### **5. Modalités d'application :**

#### **5.1. Accessibilité des stationnements aux handicapés, aux personnes à mobilité réduite, aux personnes à besoins spécifiques :**

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret. Les dimensions de chaque place de stationnement pour personne à mobilité réduite ne pourront pas être inférieures à 3,3 mètres x 5 mètres.

#### **5.2. Réalisation de parc de stationnement :**

▪ Le stationnement de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (au maximum 50 mètres des limites de l'unité foncière). Toutefois, afin de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite, pour les constructions destinées en tout ou partie à l'habitat, un minimum de 5% des places sera obligatoirement réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

### 5.3. Traitement des eaux de parkings

Les eaux issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries subiront un traitement de débouillage, déshuilage avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

## **ARTICLE UP 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **1. Dispositions générales :**

- Il est mis en place, une disposition destinée à favoriser les espaces libres plantés ainsi que tous les autres supports extérieurs naturels de biodiversité, par la prise en compte d'une « Surface Végétalisée Pondérée » (cf. calcul au §.2 ci-après). Celle-ci devra donc représenter au minimum 20 % de la surface de l'unité foncière.
- Les aménagements de l'ensemble des espaces et supports végétalisés extérieurs doivent faire l'objet d'un projet détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire.
- Les plantations doivent être implantées dans le respect de l'article 671 du Code Civil.
- Les aires de stationnement de surface, selon qu'elles sont plantées en pleine terre ou sur ouvrage, doivent être plantées à raison d'un arbre à petit développement pour 6 places de parking. Les plantations devront être réparties de façon homogène sur l'ensemble de l'aire.

Un effort particulier devra être fait en cas de stationnement linéaire.

- Les dalles couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :
  - 50 centimètres pour les surfaces engazonnées ou plantées d'arbustes,
  - Les zones d'arbres à petit développement devront être de 3 m<sup>3</sup>.
  - Les zones d'arbres à moyen et grand développement devant être de 5 à 6 m<sup>3</sup>.
  
- Les arbres doivent présenter une taille minimale de 2 mètres à la plantation.
  
- Les aires de stockage, de dépôts ainsi que les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et autres installations techniques non adjacents à la construction principale doivent être masquées par des écrans de verdure comportant des arbres et/ou arbustes d'essences diversifiées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du présent règlement.

## **2. Calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée »**

- Pour le calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée », les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées et seront affectés d'un coefficient en fonction de leur nature :
  - 1,5 pour les espaces en pleine terre ;
  - 0,5 pour les espaces verts sur terrasse, les espaces verts sur dalle et les murs ou façades aménagées pour être végétalisées (avec, respectivement, une épaisseur minimale de terre végétale de 20 centimètres et de 50 centimètres).

### Exemples d'application :

*Une unité foncière de 1 000 m<sup>2</sup> de surface sur laquelle sera réalisé un programme d'habitat: la « Surface Végétalisée Pondérée » obligatoire sera donc au minimum de 20% de 1 000 m<sup>2</sup> soit 200 m<sup>2</sup>.*

*L'opération satisfera à la réglementation par exemple en réalisant :*

- 94 m<sup>2</sup> de pleine terre (soit en application de la pondération un équivalent de  $94 * 1,5 = 141 \text{ m}^2$ ) ;
- 90 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée comportant au minimum 20 centimètres de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de  $0,5*90 = 45 \text{ m}^2$ )
- 50 m<sup>2</sup> de surface de murs ou de façades végétalisés (soit en application de la pondération un équivalent de  $0,5*50 = 25 \text{ m}^2$ )

*Soit un total de  $141 + 45 + 25 = 211 \text{ m}^2$*

## **3. Dispositions spécifiques pour la protection des alignements d'arbres identifiés au plan patrimoine naturel et urbain (article L. 123-1 7°) :**

Les alignements d'arbres identifiés devront être préservés. Leur remplacement est obligatoire en cas d'abattage. L'abattage des arbres est autorisé uniquement pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité. Le sujet de remplacement de l'arbre abattu sera de l'essence dominante dans l'alignement qu'ils intègrent.

#### **4. Exceptions et adaptations :**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

#### **ARTICLE UP 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Article supprimé.

#### **ARTICLE UP 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

#### **ARTICLE UP 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### **Précision indicative :**

Il s'agit d'une partie de la zone de polarité du vieux village sur la butte de Cormeilles pour laquelle un règlement spécifique est établi dans un souci de préservation de son identité bâtie. Elle possède une vocation mixte d'accueil d'habitat, d'équipements, d'activités commerciales et de services sous réserve d'en respecter les caractéristiques architecturales et urbaines.

Par ailleurs, certains terrains de la zone UA sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

### **Protections, risques et nuisances :**

#### **Terrains soumis aux risques inscrits dans le Plan de Prévention des Risques Naturels.**

Les terrains concernés par les risques liés à la dissolution du gypse ou aux carrières souterraines abandonnées doivent prendre en compte le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

#### **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 s'appliquent. Les usagers prendront connaissance des dispositions qui figurent en annexe 1 du présent règlement.

#### **Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Une fiche technique figure dans le rapport de présentation, exposant les précautions à prendre pour les constructions.

## **ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- La pratique du camping, en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs ;
- Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences légères de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de stationnement pour les gens du voyage ;
- Les décharges de tous déchets, matériaux... ;
- Les dépôts de matériaux à l'air libre, de ferrailles, véhicules hors d'usage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2 ;
- L'ouverture ou l'extension de toute carrière ;
- Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt.

## **ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**

### **SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés et si les exhaussements ne conduisent pas à créer une surélévation de plus de 60 cm par rapport au niveau du terrain avant travaux en cas de réutilisation des terres issues des affouillements réalisés sur le terrain ;
- Les constructions à destination de commerce et artisanat, soumis ou non à la législation sur les installations classées, à condition :
  - que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion et pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir ;
  - qu'elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage ;
  - qu'ils soient implantées en sous-sol, rez-de-chaussée ou au premier étage des constructions ;
  - qu'il soit créé un accès indépendant pour les étages des constructions non occupés par de l'artisanat ou du commerce.
- Les clôtures sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11 du règlement de zone ;
- La réalisation d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques ;

- Les aires de stationnement des véhicules sous réserve de respecter les dispositions de l'article 12 du règlement de zone ;
- Les batteries de garages à rez-de-chaussée sous réserve de ne pas présenter plus de deux box en front à rue ;
- Le stationnement de caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les projets de constructions devront respecter le règlement du PPRN.

### **ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Rappels :**

1. Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les infrastructures affectées à la circulation terrestre, existantes ou à créer, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris leurs dépendances, liaisons piétonnières et/ou cyclables incluses.
2. Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du Code Civil.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques qui permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des utilisateurs de ces accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme et des règlements en vigueur. Cette sécurité s'apprécie compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration, de l'intensité et de la nature de la circulation.

#### **1. Accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent respecter une largeur minimale fixée à 3,50 mètres. La largeur de l'accès doit être adaptée à la nature de l'opération.
- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



- Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.
- La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.
- La longueur cumulée des voies en impasse et accès particulier peut excéder 50 mètres à condition uniquement de réaliser des aménagements confortables pour les piétons (grâce à au moins un trottoir de 1,5 mètre de large) et qu'elles disposent d'un éclairage satisfaisant.
- Aucun accès automobile et/ou vélo et/ou piéton d'une opération quelle qu'elle soit ne pourra se faire directement sur un parc, un square ou un jardin public.
- Un seul accès est autorisé par tranche engagée de 15 mètres de linéaire de façade sur rue.
- Cas d'un accès présentant une pente : celui-ci devra, au débouché sur la voie, aménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement dont la pente n'excédera pas 5 %.

## **2. Voirie :**

- Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries et accès doivent respecter les prescriptions en vigueur.
- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
  - assurer la sécurité des piétons.

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

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie, avec un rayon de giration de 11 mètres.

**ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

**1. Eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution.

**2. Assainissement :**

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sont distincts. La collecte des eaux dans la parcelle, de la même manière que le rejet, doivent respecter l'obligation de séparativité des réseaux.

D'une manière générale, il s'agira de se conformer au règlement d'assainissement communal ou du syndicat d'assainissement concerné.

**a) Eaux usées :**

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues et les cours d'eau.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débourbeur-déshuileur.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

**b) Eaux pluviales :**

- Lorsque le réseau collectif existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :

- modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification ;
- augmenter leur débit et conformément à la réglementation en vigueur ;
- altérer leur qualité.

- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement communal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement.
- Les eaux issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries subiront un traitement de débouillage, déshuilage avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

#### c) Dispositions particulières :

Toutefois, à l'intérieur du secteur identifié sur la carte de l'aléa gypse du Plan de Prévention des Risques Naturels, soumis au risque lié à la dissolution des gypses, le raccordement au réseau public est obligatoire.

### **3. Collecte des déchets :**

- Pour chaque opération à destination d'habitation collective :
  - il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour la mise en place d'un système de collecte des déchets ;
  - l'implantation de bornes enterrées sur le domaine privé de l'opération sera privilégiée lorsque cela est possible ;
  - il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour le stockage des encombrants ;
  - le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique.
- Pour les opérations d'autres destinations :
  - Les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage de conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité. Lorsque cela est possible, les locaux peuvent prévoir des bornes enterrées spécifiques sur le domaine privé de l'opération.
  - le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique ;
  - les locaux pourront être mutualisés dans le cas où un même bâtiment comprendrait plusieurs cellules commerciales, de bureaux, artisanaux ou industriels.

#### **4. Energie :**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée.

#### **5. Réseau public de communications :**

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...)
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

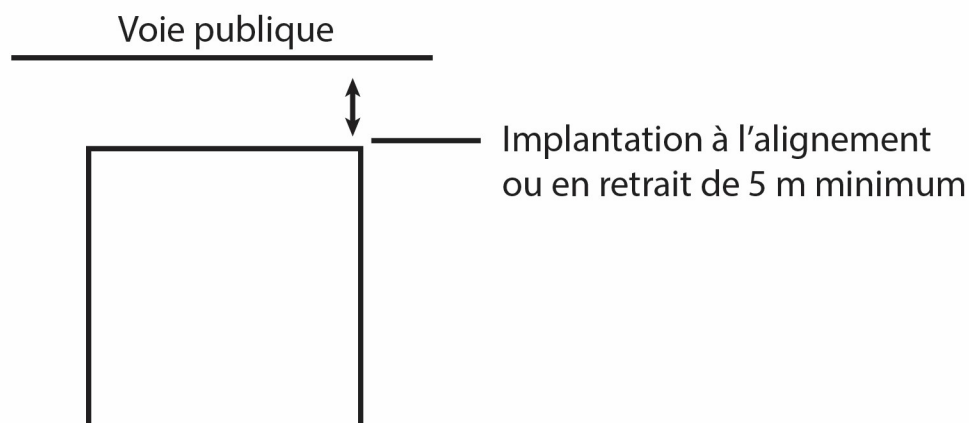
### **ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article supprimé.

### **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

#### **1. Dispositions générales :**

- Le nu des façades des constructions doit être édifié soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 5 mètres.



- Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant, l'autorité compétente pour la délivrance des permis de construire pourra imposer que la construction n'induisse pas de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. Aussi, lorsque la construction s'établit en retrait alors que la séquence bâtie environnante est implantée à l'alignement de la voie, l'autorité compétente pour la délivrance du permis de construire peut imposer que la continuité du bâti soit assurée par des clôtures, des constructions ou les deux.
- Pour les saillies sur façades sur rue, il s'impose de se référer au règlement de voirie communal, Titre 3 article 3 (se reporter aux annexes du PLU).

## **2. Disposition particulière :**

Dans le secteur UA, le long de la rue de Bellevue, les constructions autres que les annexes, devront respecter un recul, par rapport à l'alignement de la voie, équivalent au minimum à la hauteur au faîtage du bâtiment. Les annexes peuvent s'implanter à l'alignement de la voie sous réserve de respecter les dispositions de l'article UA-10.

## **3. Voies à créer ou à élargir :**

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

## **4. Exceptions et adaptations :**

- Ces prescriptions ne s'appliquent pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...
- Pour tous les niveaux de constructions, des reculs différents peuvent être autorisés :
  - ponctuellement en façade, pour des motifs d'ordre architectural ou paysager (arbres,...) ;
  - exceptionnellement, lorsque des impératifs liés à l'accessibilité ou à la sécurité le justifient.

# **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.**

## **1. Dispositions générales :**

### **1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales.**

- Dans une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ou de la voie privée ouverte à la circulation publique, les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative latérale à l'autre.

- Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent s'implanter le long des limites séparatives latérales que lorsqu'il existe déjà en limite séparative latérale un bâtiment en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle de la construction à réaliser permettant l'adossement. Cet adossement sera réalisé sans déborder horizontalement de plus de 3 mètres de part et d'autre du mur existant.

Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve que la somme des emprises au sol des annexes soit inférieure à 15 m<sup>2</sup>, et que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3 mètres. Dans les autres cas de figure l'implantation en retrait des limites séparatives est obligatoire.

- En cas de retrait, la distance (D) horizontale de tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à  $D = H$  (où H est égal à la hauteur à l'égout du toit du pris en considération), avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance (D) peut être réduite à la moitié de la hauteur à l'égout du toit (H/2) avec un minimum de 2,5 mètres pour les parties de murs aveugles.

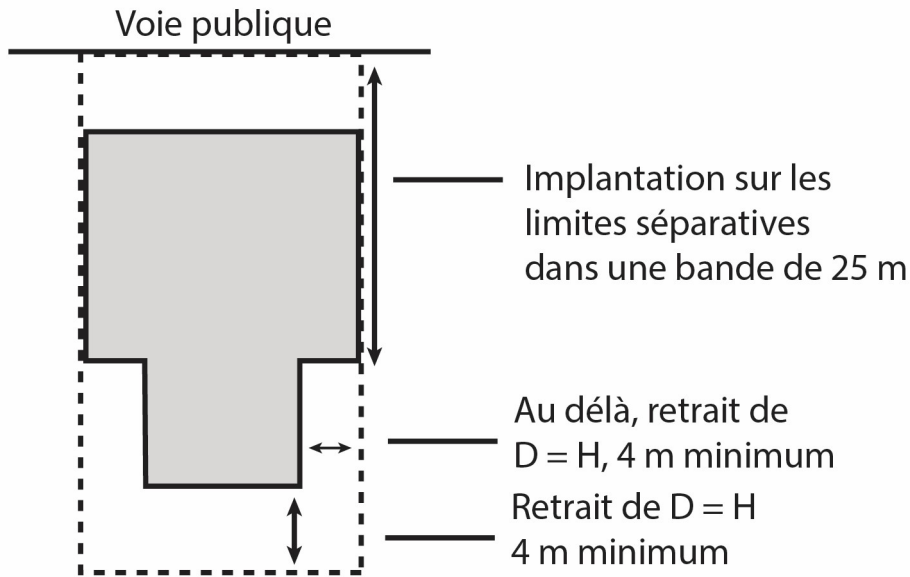
### 1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

- Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de parcelles.

- La distance (D) horizontale de tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à  $D = H$  (où H est égal à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment pris en considération), avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance (D) peut être réduite à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du toit (H/2) avec un minimum de 2,5 mètres pour les parties de murs aveugles.

- Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve que la somme des emprises au sol des annexes soit inférieure à 15 m<sup>2</sup>, et que leur hauteur au faîtage qui n'excède pas 3 mètres.



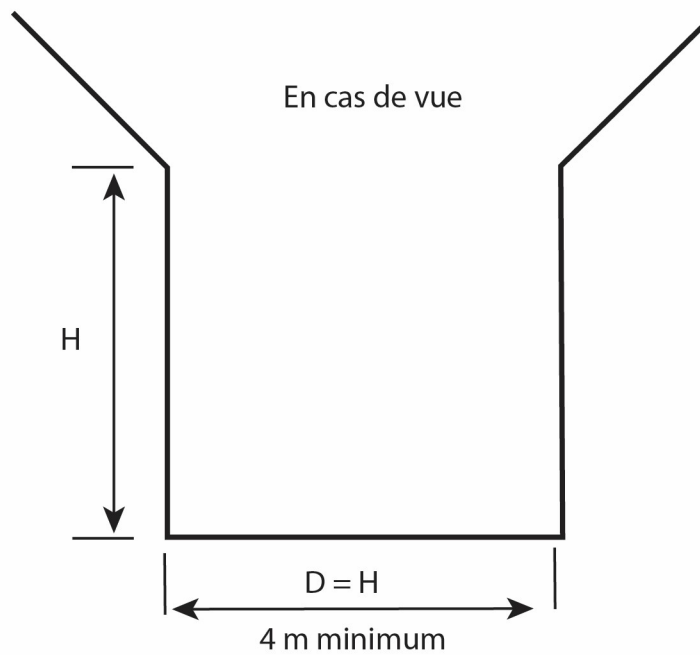
## **2. Exceptions et adaptations :**

Ces prescriptions ne s'appliquent pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

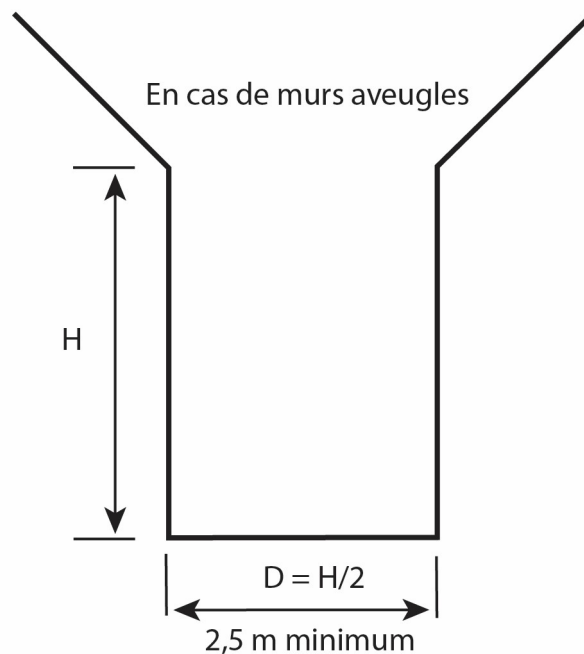
## **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

### **1. Dispositions générales :**

- La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus est autorisée sur une même unité foncière.
- La distance entre tout point de la ou des constructions implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé ( $D = H$ ) avec un minimum de 4 mètres.



- Toutefois cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé ( $D=H/2$ ), avec un minimum de 2,5 mètres, pour les parties de murs aveugles en vis-à-vis.





## 2. Exceptions et adaptations :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux Constructions et Installations Nécessaires au Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

## ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

### 1. Dispositions générales :

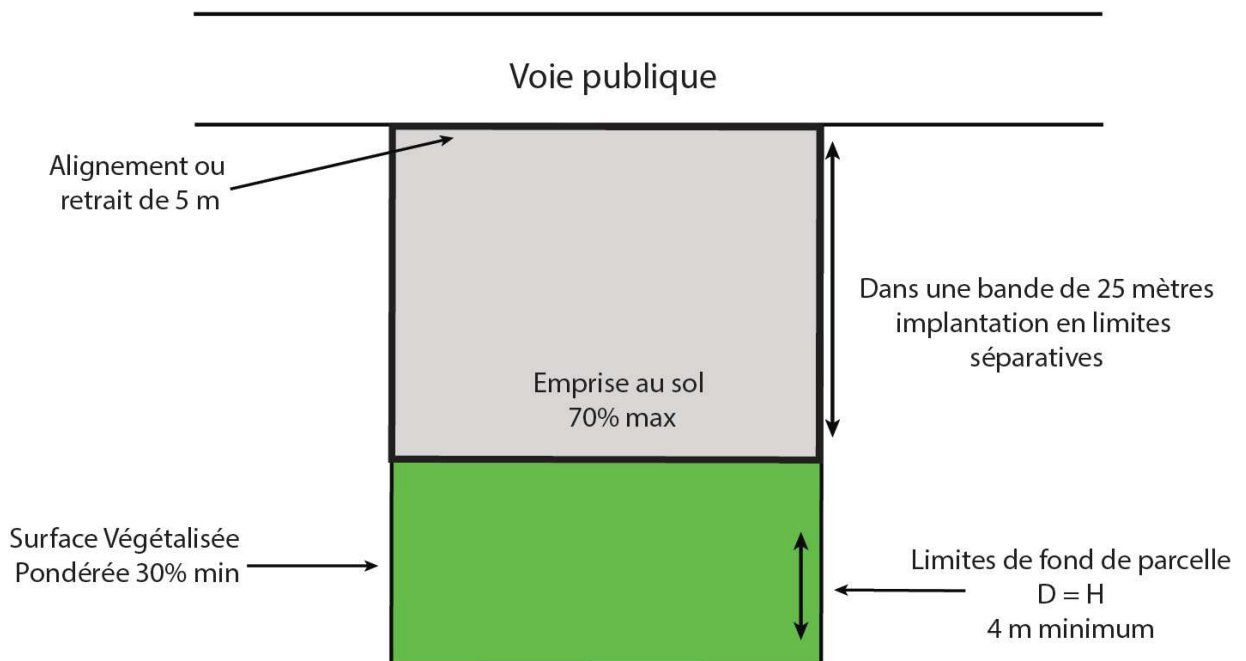
L'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder 70 % de la parcelle.

### 2. Exceptions et adaptations :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux Constructions et Installations Nécessaires au Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

## Schéma des dispositions générales



## **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Dispositions générales :**

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec celle des constructions environnantes. Dans tous les cas, les constructions ne pourront pas dépasser une typologie en R+2 (3 niveaux de construction au dessus du niveau du sol naturel) et un maximum de 10 mètres.

Toutefois, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour la délivrance du permis de construire peut imposer une hauteur maximale, évaluée à partir de la hauteur des constructions voisines, en fonction de l'état du bâti existant ou de la topographie du terrain adjacent à la route.

### **2. Dispositions particulières :**

Dans le secteur UA, le long de la rue de Bellevue, la hauteur maximale des bâtiments autorisés à l'alignement de la voie, mesurée à partir du terrain naturel au niveau de la voie, ne devra pas dépasser 3 mètres dans une bande de 7 mètres comptée à partir de la limite de la voie. Au-delà la règle générale de l'article UA-10 s'applique.

### **3. Exceptions et adaptations :**

- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres dispositifs permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), dans une limite de 3 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur maximale autorisée.

## **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ; PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ÎLOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

### **1. Dispositions générales :**

- Une attention particulière sur la diversité des volumes et de l'épannelage, sur l'utilisation des matériaux et des couleurs devra être portée afin que les constructions et les clôtures présentent une qualité architecturale. De plus, les constructions et les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement avoisinant.

Elles devront notamment respecter les typologies architecturales des bâtiments environnants en terme :

- De traitement, rythme et composition de façade,
  - D'harmonie par rapport aux volumétries existantes,
  - De rythme et de proportions des ouvertures.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvres innovants en matière d'aspect et de techniques de construction, liés au choix d'une démarche relevant de la Performance Environnementale sera admis, sous réserve de s'intégrer qualitativement dans le paysage.
- Les antennes seront implantées sur les toitures ou sur les façades, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques. Sur les toitures terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale, à une distance de l'acrotère au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le niveau de la toiture terrasse à l'acrotère et le point le plus haut de l'antenne.
- Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.
- Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, locaux ordures ménagères ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.
- Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation. Ainsi, aucune canalisation ne doit être apparente en façade ; les coffrets d'alimentation électrique doivent être correctement intégrés dans la composition générale de la façade ou de la clôture. Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).
- Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale. Ainsi, s'ils existent, les silos de stationnement doivent bénéficier d'un traitement architectural de qualité.

## **2. Aspects extérieurs :**

- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin.
- Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur supérieure à 50 m, la façade devra présenter des ruptures architecturales dans son traitement afin d'éviter une uniformité d'aspect.
- Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaing...) ainsi que matériaux tels que les bardages en PVC, tôles ou similaires.

### **3. Toitures :**

- Les toitures à double ou à multiples pentes sont autorisées. Chaque pente marquera un angle minimum de 30° par rapport à l'horizontale.
- Dans le cas de toitures terrasses, un projet de toiture sera systématiquement présenté : l'ensemble des installations techniques y fera l'objet d'un projet étudié avec soin, voire en continuité des parements horizontaux utilisés à cet effet.
- Les surfaces destinées à la captation d'énergie (films ou panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques) feront partie du projet présenté. Leur bonne « intégration » conduira donc nécessairement à les intégrer de manière qualitative sur la toiture.
- Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques).
- Les couvertures apparentes, en plaques ondulées ainsi que celles en papier goudronné sont interdites.
- Les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités avec soin.

### **4. Matériaux et couleurs :**

- Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent leurs aspects d'origine dans le temps. Les couleurs utilisées pour les bâtiments techniques seront le plus neutre possible.
- Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing,...) ainsi que l'emploi de plaques de bardage en fibrociment.

### **5. Equipements et installations liées à la distribution d'énergie :**

- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

### **6. Locaux techniques et citernes :**

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les zones de dépôts ainsi que les installations similaires doivent être au maximum intégrés : masqués par des écrans de verdure, être placées en des lieux où ils sont peu visibles depuis les voies publiques.

- Les locaux techniques (coffrets techniques...) et locaux OM doivent intégrer au maximum la composition architecturale du bâtiment ou de la clôture.
- Lorsque pour des raisons de contraintes techniques et de sécurité, ceux-ci doivent être éloignés de toute construction ou autre installation, ils seront rendus invisibles par un écran végétal de plantations locales diversifiées.

### **7. Clôtures :**

- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure à celle éventuellement admise pourra être autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.
- La hauteur des clôtures en façade sur rue doit permettre de garantir des conditions de sécurité et de visibilité aux carrefours et aux accès des parcelles.
- Les clôtures doivent être traitées avec le même soin, et en harmonie avec celles des parcelles contiguës. En front de rue, la clôture comprendra obligatoirement une partie pleine, celle-ci ne devant pas dépasser 0,8 mètre de hauteur.
- Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti en façade (cf. article UA-6) sur rue doivent être pleines, de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti avec les constructions riveraines détermine leur hauteur et leur permet de déroger si besoin à l'alinéa précédent. Toutefois la hauteur de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

### **8. Exceptions et adaptations :**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

### **9. Dispositions spécifiques pour les éléments de patrimoine paysager et urbain (article L. 123-1 7°) :**

Les dispositions de l'article 11 ne sont pas applicables aux éléments du patrimoine signalés sur le plan du patrimoine urbain et paysager :

#### *Edifice religieux :*

Tout travail de rénovation de la construction doit conserver son aspect initial.

*Places minérales du vieux village (de la Poste, de l'église, de la Libération...)*

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- Préservation de leur caractère majoritairement minéral (traitements des sols en rapport avec le caractère minéral du tissu urbain environnant) ;
- Renforcement de la place et du confort du piéton ;

- Développement du mobilier urbain (stationnement des vélos, bancs, poubelles, lampadaires) dans une ligne s'accordant avec l'identité des lieux ;
- Le stationnement des véhicules motorisés est autorisé mais ne doit pas couvrir plus de 75% de la surface de l'espace public.

Toutefois, pour la place de l'église, le stationnement des véhicules motorisés est interdit.

## **ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1. Caractéristiques :**

#### **1.1. Caractéristiques des espaces de stationnement :**

Quelle que soit la destination des constructions, sauf mention spécifique pour l'habitat (cf. ci-après), le stationnement se fera soit en sous-sol, soit à rez-de-chaussée (ou au niveau du sol). Les silos de stationnement sont donc interdits.

#### **1.2. Accès aux places de stationnement :**

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5%.
- Les aires de stationnement et les batteries de garages ne doivent pas présenter plus de deux issues sur une même voie publique.

#### **1.3. Dimensions des places de stationnement :**

	Automobiles
Longueur utile	5,00 m
Largeur utile	2,50 m
Dégagement	6,00 m
Surface minimale par emplacement (accès et dégagements compris).	27,50 m <sup>2</sup>

## **2. Nombre d'emplacements requis :**

2.1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-après, sera dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

### **2.2. Constructions à destination d'habitation :**

▪ **Cas général** : les places commandées (places doubles) sont interdites.

▪ **Nombre de places véhicules imposées** :

- Il sera créé au minimum une place de stationnement véhicule par tranche engagée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1 place par logement.

*Exemple d'application : Une construction de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher implique la création de 10 places de stationnement / Une construction de 601 m<sup>2</sup> de surface de plancher implique la création de 11 places de stationnement.*

- Il ne sera exigé qu'au maximum une place de stationnement véhicule par logement pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare.

- Il ne sera exigé qu'au maximum une place de stationnement véhicule par logement locatif aidé par un prêt de l'Etat et 0,5 place de stationnement par logement locatif aidé par un prêt de l'Etat si le bâtiment est situé à moins de 500 mètres d'une gare.

- A partir de 20 logements, le stationnement des véhicules sera obligatoire en sous-sol.

- Les immeubles doivent comporter des places dédiées aux vélos. Ces places devront être réalisées dans un local clos et couvert, intégré à l'immeuble, aisément accessible depuis la rue et muni d'accroches vélo :

	Vélos
Logement : Studio et 2 pièces	0,75 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
Logement > 2 pièces	1,5 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>

### **2.3. Constructions à destination de commerce ou d'artisanat :**

▪ Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée, en étage ou en sous-sol d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

	Automobiles	2 roues motorisées
Surfaces :		
- Surface de plancher $\leq$ 150 m <sup>2</sup>	Non réglementé	Non réglementé
- 150 m <sup>2</sup> $\leq$ Surface de plancher $\leq$ 1 000 m <sup>2</sup>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 emplacement par tranche de 5 places automobiles requises
- Surface de plancher $\geq$ 1 000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher	

	Vélos (en RDC exclusivement)
Surface de plancher > 500 m <sup>2</sup>	1 emplacement pour 10 employés

▪ Sauf en cas d'impossibilité technique, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 150 m<sup>2</sup>, à raison de 10 % de la surface de plancher avec un minimum de 100 m<sup>2</sup>.

#### 2.4. Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Automobiles et car	2 roues motorisées	Vélos
1 place véhicule par chambre	Non réglementé	Non réglementé
1 aire d'autocar / tranche complète de 100 chambres		

#### 2.5. Constructions à destination de bureaux :

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

Automobiles	2 roues motorisées	Vélos(en RDC uniquement)
1 place pour 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1,5 m <sup>2</sup> dédié aux vélos pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher



Au dessus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le stationnement pour les livraisons devra se réaliser sur la parcelle.

Il sera exigé une place de stationnement automobile pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare.

#### 2.6. Constructions à destination de l'industrie ou d'entrepôt :

Sauf en cas d'impossibilité technique, le stationnement des véhicules de livraison devra être prévu en dehors des voies publiques.

Automobiles	2 roues motorisées	Vélos (en RDC uniquement)
1 place pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 10 employés

#### 2.7. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de normes de stationnement automobiles pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à l'exception des normes fixés pour les personnes à mobilités réduites par le code de la construction et de l'habitation.

Une place de stationnement dédié au vélo pour 10 employés.

Une place de stationnement dédié au vélo pour 8 à 12 élèves dans les établissements scolaires.

### **3. Changement de destination de locaux :**

3.1. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

3.2. Le nombre de nouvelles places de stationnement à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places nécessaires aux constructions, après les travaux envisagés, et le nombre de places existant aux constructions avant ces travaux en respectant les nouvelles normes.

3.3. La réalisation de ces places supplémentaires ne sera exigée que si l'application de la règle exposée ci-dessus, induit la création de plus de 2 places de stationnement, lesquelles ne seront pas commandées.

### **4. Aménagement et travaux sur constructions existantes :**

4.1. Lors de travaux d'aménagement ou d'extension de locaux à usage d'habitation visant à créer au moins un logement, les normes définies ci-avant dans le §. « 2 - Nombre d'emplacements ~~minimum~~ requis », s'appliqueront pour chaque logement créé.

4.2. Lors de travaux d'aménagement ou d'extension d'autres locaux, les normes définies ci-avant dans le §. « 2 - Nombre d'emplacements requis », ne s'appliqueront qu'à la surface nouvellement créée.

4.3. En cas de travaux d'aménagement entraînant la suppression de places de stationnement, ces places devront être rétablies sur la parcelle.

## **5. Modalités d'application :**

### **5.1. Accessibilité des stationnements aux handicapés, aux personnes à mobilité réduite, aux personnes à besoins spécifiques :**

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret. Les dimensions de chaque place de stationnement pour personne à mobilité réduite ne pourront pas être inférieures à 3,3 mètres x 5 mètres.

### **5.2. Réalisation de parc de stationnement :**

- Le stationnement de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (au maximum 50 mètres des limites de l'unité foncière). Toutefois, afin de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite, pour les constructions destinées en tout ou partie à l'habitat, un minimum de 5% des places sera obligatoirement réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

### **5.3. Traitement des eaux de parkings :**

Les eaux issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries subiront un traitement de débouage, déshuilage avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

**ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS  
EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX  
ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**1. Dispositions générales :**

- Il est mis en place, une disposition destinée à favoriser les espaces libres plantés ainsi que tous les autres supports extérieurs naturels de biodiversité, par la prise en compte d'une « Surface Végétalisée Pondérée » (cf. calcul au §.2 ci-après). Celle-ci devra donc représenter au minimum 30 % de la surface de l'unité foncière.
- Les aménagements de l'ensemble des espaces et supports végétalisés extérieurs doivent faire l'objet d'un projet détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire.
- Les plantations doivent être implantées dans le respect de l'article 671 du Code Civil.
- Les aires de stationnement de surface, selon qu'elles sont plantées en pleine terre ou sur ouvrage, doivent être plantées à raison d'un arbre à petit développement pour 6 places de parking. Les plantations devront être réparties de façon homogène sur l'ensemble de l'aire.
- Les dalles couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :
  - 50 centimètres pour les surfaces engazonnées ou plantées d'arbustes,
  - Les zones d'arbres à petit développement devront être de 3 m<sup>3</sup>.
  - Les zones d'arbres à moyen et grand développement devant être de 5 à 6 m<sup>3</sup>.
- Les arbres doivent présenter une taille minimale de 2 mètres à la plantation.
- Les aires de stockage, de dépôts ainsi que les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et autres installations techniques non adjacents à la construction principale doivent être masquées par des écrans de verdure comportant des arbres et/ou arbustes d'essences diversifiées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du présent règlement.

**2. Calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée » :**

- Pour le calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée », les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées et seront affectés d'un coefficient en fonction de leur nature :
  - 1,5 pour les espaces en pleine terre ;
  - 0,5 pour les espaces verts sur terrasse, les espaces verts sur dalle et les murs ou façades aménagées pour être végétalisées (avec, respectivement, une épaisseur minimale de terre végétale de 20 centimètres et de 50 centimètres).

**Exemples d'application :**

*Une unité foncière de 1 000 m<sup>2</sup> de surface sur laquelle sera réalisé un programme d'habitat: la « Surface Végétalisée Pondérée » obligatoire sera donc au minimum de 30% de 1 000 m<sup>2</sup> soit 300 m<sup>2</sup>.*

*L'opération satisfera à la réglementation par exemple en réalisant :*

- 150 m<sup>2</sup> de pleine terre (soit en application de la pondération un équivalent de  $150 * 1,5 = 225 \text{ m}^2$ ) ;
- 90 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée comportant au minimum 20 centimètres de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de  $0,5*90 = 45 \text{ m}^2$ )
- 100 m<sup>2</sup> de surface de murs ou de façades végétalisés (soit en application de la pondération un équivalent de  $0,5*100 = 50 \text{ m}^2$ )

*Soit un total de  $225 + 45 + 50 = 320 \text{ m}^2$*

### **3. Exceptions et adaptations :**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...
- aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

### **ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Article supprimé.

### **ARTICLE UA 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

### **ARTICLE UA 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR**

### **Précision indicative :**

Il s'agit d'une zone à caractère résidentiel. Elle comprend les secteurs :

- UR et URd qui correspond à un tissu d'habitat spécifique (règles spécifiques aux articles 6, 7, 9 et 10).

Par ailleurs, certains terrains de la zone UR sont concernés par des servitudes d'utilité publique et des prescriptions liées à la présence de zones de danger du fait de la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et ces zones de danger et qui s'ajoutent au règlement de zone.

### **Protections, risques et nuisances :**

Terrains soumis aux risques inscrits dans le Plan de Prévention des Risques Naturels.

Les terrains concernés par les risques liés à la dissolution du gypse ou aux carrières souterraines abandonnées doivent prendre en compte le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 s'appliquent. Les usagers prendront connaissance des dispositions qui figurent en annexe 1 du présent règlement.

Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Une fiche technique figure dans le rapport de présentation, exposant les précautions à prendre pour les constructions.

## **ARTICLE UR 1 : OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

### **1. Dispositions générales :**

#### Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- La pratique du camping, en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs ;
- Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences légères de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de stationnement pour les gens du voyage ;
- Les décharges de tous déchets, matériaux... ;
- Les dépôts de matériaux à l'air libre, de ferrailles, véhicules hors d'usage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2 ;
- L'ouverture ou l'extension de toute carrière ;
- Les constructions à destination d'industrie ou d'entrepôt.

### **2. Implantation par rapport à l'A15 :**

- Zone non aedificandi : toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les aménagements et extensions des constructions existantes, leur reconstruction en cas de sinistre.
  
- Première marge de recul : toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension d'une construction existante ou à la reconstruction d'un bâtiment sinistré.

## **ARTICLE UR 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES** **A CONDITIONS SPECIALES**

- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés et si les exhaussements ne conduisent pas à créer une surélévation de plus de 60 cm par rapport au niveau du terrain avant travaux en cas de réutilisation des terres issues des affouillements réalisés sur le terrain ;
- Les constructions à destination de commerce, bureau, d'hébergement hôtelier et d'artisanat, soumis ou non à la législation sur les installations classées à condition :
  - que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion et pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir ;
  - qu'elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage ;
  - qu'ils soient implantées en sous-sol, rez-de-chaussée ou au premier étage des constructions ;
  - qu'elles soient implantées au-delà d'une bande de 50 mètres, comptée à partir de la limite d'emprise de la RD 14 ;
- Les clôtures sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11 du règlement de zone ;
- La réalisation d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques ;
- Les aires de stationnement des véhicules sous réserve de respecter les dispositions de l'article 12 du règlement de zone ;
- Les batteries de garages à rez-de-chaussée sous réserve de ne pas présenter plus de deux box en front à rue ;
- Le stationnement de caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les projets de constructions devront respecter le règlement du PPRN.

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

La division d'une construction en plusieurs logements devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **ARTICLE UR 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **Rappels :**

1. Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les infrastructures affectées à la circulation terrestre, existantes ou à créer, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris leurs dépendances, liaisons piétonnières et/ou cyclables incluses.
2. Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du Code Civil.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques qui permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des utilisateurs de ces accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme et des règlements en vigueur. Cette sécurité s'apprécie compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration, de l'intensité et de la nature de la circulation.

### **1. Accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La largeur minimale des accès pour les constructions à destination d'habitation sera de :

- 3,50 mètres pour les constructions de 1 à 5 logements.

Si la longueur cumulée des voies en impasse et accès particulier excède 50 mètres, la voie devra disposer, en plus, d'un trottoir d'une largeur d'au moins 1,5 mètre et d'un éclairage suffisant.

- 6 mètres, au-delà de 6 logements.

La voie devra inclure un trottoir d'une largeur d'au moins 1,5 mètre et un éclairage suffisant.

Pour les autres destinations (bureaux, équipements, etc), en fonction de la nature de l'opération et de son importance, la largeur des accès devra être de :

- 3,50 mètres minimum,
- 6 mètres maximum.

- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.



- Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.
- La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.
- Aucun accès automobile et/ou vélo et/ou piéton d'une opération quelle qu'elle soit ne pourra se faire directement sur un parc, un square ou un jardin public.
- Un seul accès est autorisé par tranche engagée de 15 mètres de linéaire de façade sur rue.
- Cas d'un accès présentant une pente : celui-ci devra, au débouché sur la voie, aménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement dont la pente n'excédera pas 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

## **2. Voirie :**

- Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries et accès doivent respecter les prescriptions en vigueur.
- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
  - assurer la sécurité des piétons.

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

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie, avec un rayon de giration de 11 mètres.

## **ARTICLE UR 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **1. Eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution.

### **2. Assainissement :**

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sont distincts. La collecte des eaux dans la parcelle, de la même manière que le rejet, doivent respecter l'obligation de séparativité des réseaux.

D'une manière générale, il s'agira de se conformer au règlement d'assainissement communal ou du syndicat d'assainissement concerné.

#### **a) Eaux usées :**

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues et les cours d'eau.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débourbeur-déshuileur.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

#### **b) Eaux pluviales :**

- Lorsque le réseau collectif existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :

- modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification ;
  - augmenter leur débit et conformément à la réglementation en vigueur ;
  - altérer leur qualité.
- 
- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement communal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement.
  - Les eaux issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries subiront un traitement de débouillage, déshuilage avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

#### c) Dispositions particulières :

Toutefois, à l'intérieur du secteur identifié sur la carte de l'aléa gypse du Plan de Prévention des Risques Naturels, soumis au risque lié à la dissolution des gypses, le raccordement au réseau public est obligatoire.

### **3. Collecte des déchets :**

- Pour chaque opération à destination d'habitation collective :
  - il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour la mise en place d'un système de collecte des déchets ;
  - l'implantation de bornes enterrées sur le domaine privé de l'opération sera privilégiée lorsque cela est possible ;
  - il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour le stockage des encombrants ;
  - le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique.
- Pour les opérations d'autres destinations :
  - Les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage de conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité. Lorsque cela est possible, les locaux peuvent prévoir des bornes enterrées spécifiques sur le domaine privé de l'opération ;
  - le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique ;
  - les locaux pourront être mutualisés dans le cas où un même bâtiment comprendrait plusieurs cellules commerciales, de bureaux, artisanaux ou industriels.

#### **4. Energie :**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée.

#### **5. Réseau public de communications :**

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...)
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

### **ARTICLE UR 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

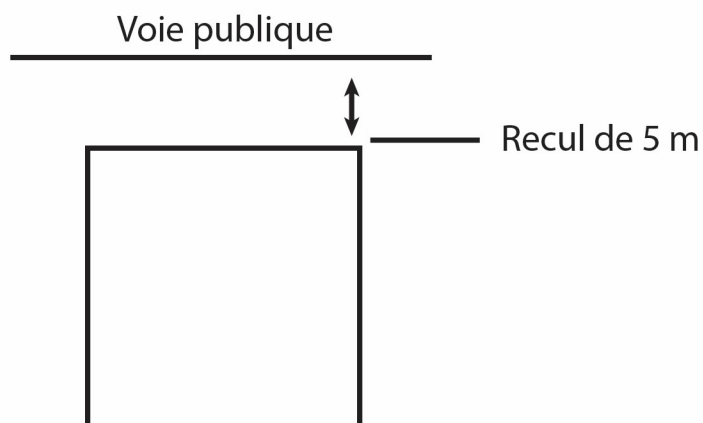
Article supprimé.

### **ARTICLE UR 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

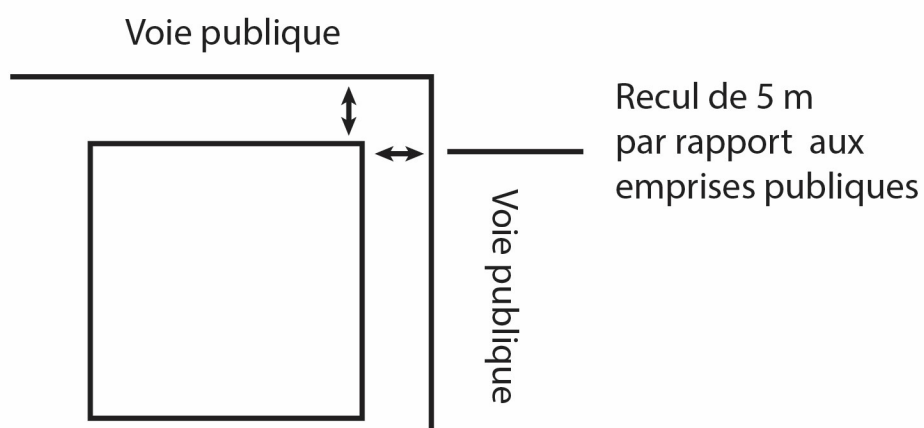
#### **1 - Constructions nouvelles et extensions :**

##### *1.1. Dispositions générales :*

- Le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.



- Pour les parcelles à l'angle d'au moins deux voies ou emprises publiques, le nu des façades des constructions doit être édifié dans un recul d'au moins 5 mètres par rapport à chaque voie ou emprises publiques.



- Pour les saillies sur façades sur rue, il s'impose de se référer au règlement de voirie communal, Titre 3 article 3 (se reporter aux annexes du PLU).
- Les annexes doivent être édifiées dans un recul de 5 mètres par rapport aux voies et aux emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

### 1.2. Voies à créer ou à élargir :

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

### 1.3. Recul indiqué au plan :

Lorsqu'un recul minimum est indiqué au plan de zonage, il se substitue aux dispositions générales.

#### 1.4. Dispositions particulières :

- Dans le secteur URd, le nu des façades des constructions doit être édifié soit à l'alignement, soit en retrait par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 5 mètres.
- Dans le secteur URd, le long du boulevard Bordier (RD 14), le nu des façades des constructions doit être édifié avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour la délivrance du permis de construire peut imposer l'implantation en recul ou à l'alignement, établi à partir du recul ou de l'alignement des constructions voisines.

#### 1.5. Exceptions et adaptations :

- Ces prescriptions ne s'appliquent pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...
- Pour tous les niveaux de constructions, des reculs différents peuvent être autorisés :
  - ponctuellement en façade, pour des motifs d'ordre architectural ou paysager (arbres,...) ;
  - exceptionnellement, lorsque des impératifs liés à l'accessibilité ou à la sécurité le justifient.

## **2 – Dispositions particulières pour les constructions existantes non conforme à la règle générale :**

- Les surélévations et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions prévues pour les constructions nouvelles sont autorisées dans la mesure où le total des parties des surélévations et des extensions non conformes aux dispositions applicables aux constructions nouvelles ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U et s'effectue dans le prolongement des murs existants.

## **ARTICLES UR 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

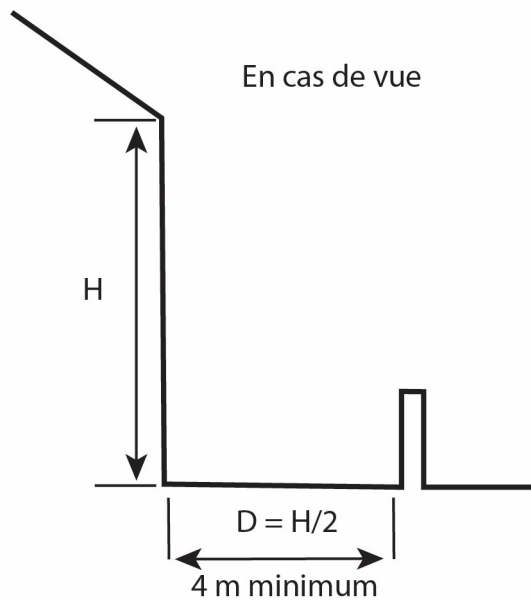
### **1 - Constructions nouvelles et extensions :**

#### **1.1. Dispositions générales :**

##### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales**

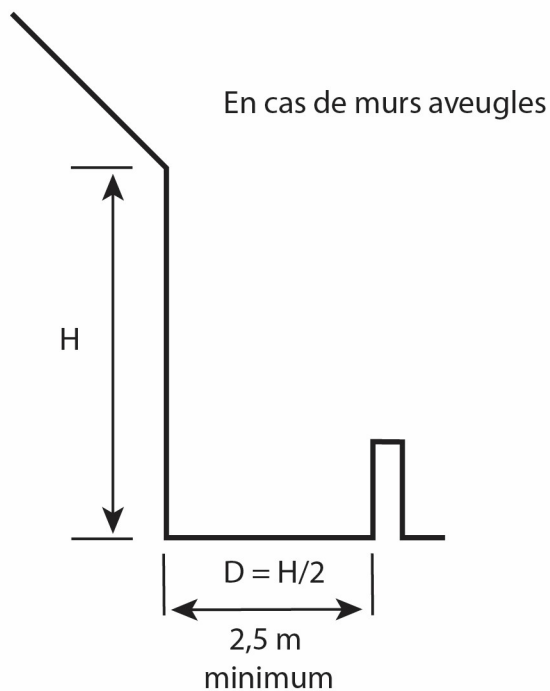
En cas de vue :

- Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales auquel cas, la distance (D) horizontale de tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à  $D=H/2$  (où H est égal à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment pris en considération) avec un minimum de 4 mètres.
  
- Dans une bande de 25 mètres de profondeur calculée à partir de la limite de la voie ou de l'alignement s'il existe :
  - Sur les parcelles dont la façade sur rue est inférieure ou égale à 8 mètres, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales ; en fond de parcelle les marges d'isolement doivent être respectées.
  - Sur les parcelles dont la façade sur rue est supérieure à 8 m et inférieure ou égale à 12 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives latérales (l'implantation en retrait est donc obligatoire sur au moins une des limites séparatives latérales) ; en fond de parcelle les marges d'isolement doivent être respectées.
  - Sur les parcelles dont la façade sur rue est supérieure à 12 mètres, les constructions seront implantées en retrait ; en fond de parcelle les marges d'isolement doivent être respectées.
  - Toutefois, dans chacun de ces cas, les constructions peuvent être implantées en limite séparative si elles s'adossent à une construction implantée sur limite sur le terrain voisin.
  - Dans chacun des cas ci-avant, en cas de retrait, ce dernier devra respecter la règle énoncée précédemment dans le même §. « 1. Dispositions générales ».
  
- Lorsque sur une parcelle riveraine la construction est implantée sur la limite séparative latérale de propriété, dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte, la construction peut s'adosser à celle existante (à condition qu'il ne s'agisse pas d'une annexe) à condition de s'harmoniser avec elle en terme de gabarit, de types de façades, de toitures, de matériaux, de rythme des ouvertures. Cet adossement sera réalisé sans déborder horizontalement de plus de 3 mètres de part et d'autre du mur existant.



En cas de murs aveugles :

- Cette distance (D) peut être réduite à un minimum de 2,5 mètres, pour les parties de murs aveugles, si le mur qui fait face à la limite séparative a une longueur inférieure à 15 mètres.





### Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain

▪ Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, auquel cas, la distance (D) horizontale de tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à  $D = H$  (où H est égal à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment pris en considération), avec un minimum de 4 mètres.

#### 1.2. Dispositions particulières :

- En URd, l'implantation de la construction est autorisée soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait. En cas de retrait la règle de l'alinéa 1 de l'article UR-7 ci- avant s'applique.
- Annexes : dans toute la zone UR, les annexes à la construction principale peuvent être édifiées sur une des limites séparatives, ou sur cette limite et la limite séparative de fond à laquelle elle se raccorde, sous réserve que la somme des emprises au sol des annexes ne dépasse pas 15 m<sup>2</sup> et que leur hauteur n'est pas supérieure à 3 mètres.
- Lorsque l'opération porte sur un programme de construction sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire et comportant un plan masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

#### 1.3. Exceptions et adaptations :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...

## **2 – Dispositions particulières pour les constructions existantes non conformes à la règle générale**

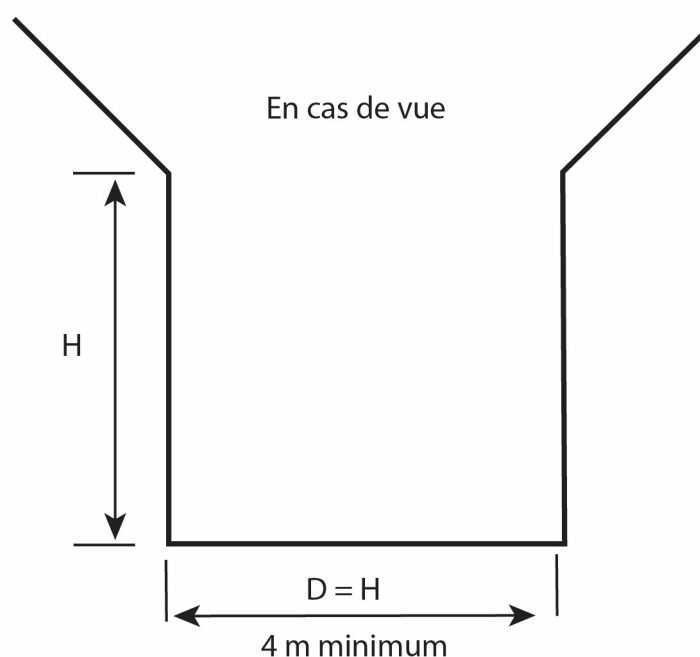
- Les surélévations et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions prévues pour les constructions nouvelles sont autorisées dans les limites indiquées ci-dessous :
  - la partie de la surélévation ou de l'extension doit se situer dans une bande de 25 m par rapport à la voie ;
  - le total des parties des surélévations et des extensions non conformes aux dispositions applicables aux constructions nouvelles ne pourra dépasser 30 % de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U et devra s'effectuer dans le prolongement des murs existants.

**ARTICLE UR 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES  
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

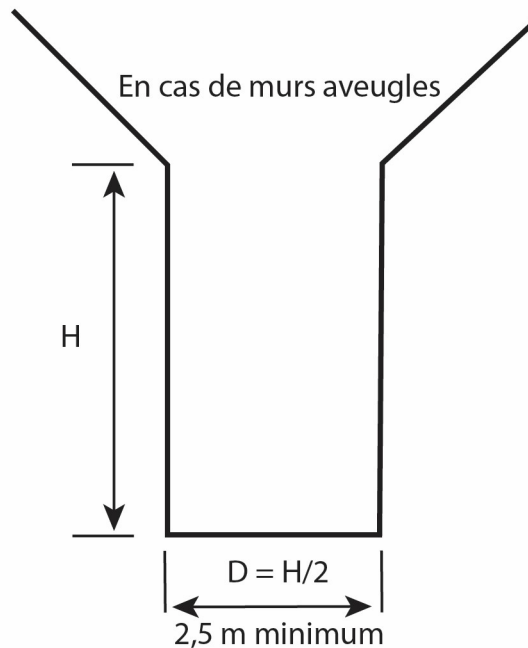
**1 - Constructions nouvelles et extensions :**

**1.1. Dispositions générales :**

- La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus est autorisée sur une même unité foncière.
- La distance (D) entre tout point de la ou des constructions implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à :
  - la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres pour les constructions destinées à l'habitation si le ou les bâtiments comportent des baies et en cas d'un vis-à-vis entre un bâtiment destiné à l'habitation comportant des baies et un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné à une ou plusieurs autres destinations des constructions (D = H avec 4 mètres minimum).



- la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 2,5 mètres pour les autres destinations des constructions et dans le cas d'un vis-à-vis entre un mur aveugle d'un bâtiment destiné à l'habitation et un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné à une ou plusieurs autres destinations des constructions (D = H/2 avec 2,5 mètres minimum).



### 1.2. Exceptions et adaptations :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

## **2 – Dispositions particulières pour les constructions existantes non conformes à la règle générale :**

- Les surélévations et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions prévues pour les constructions nouvelles sont autorisées dans la mesure où le total des parties des surélévations et des extensions non conformes aux dispositions applicables aux constructions nouvelles ne pourra dépasser 30 % de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U et devra s'effectuer dans le prolongement des murs existants.

## **ARTICLE UR 9 : EMPRISE AU SOL**

### **1. Dispositions générales :**

En UR, l'emprise au sol des constructions autorisées et de leurs annexes ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.

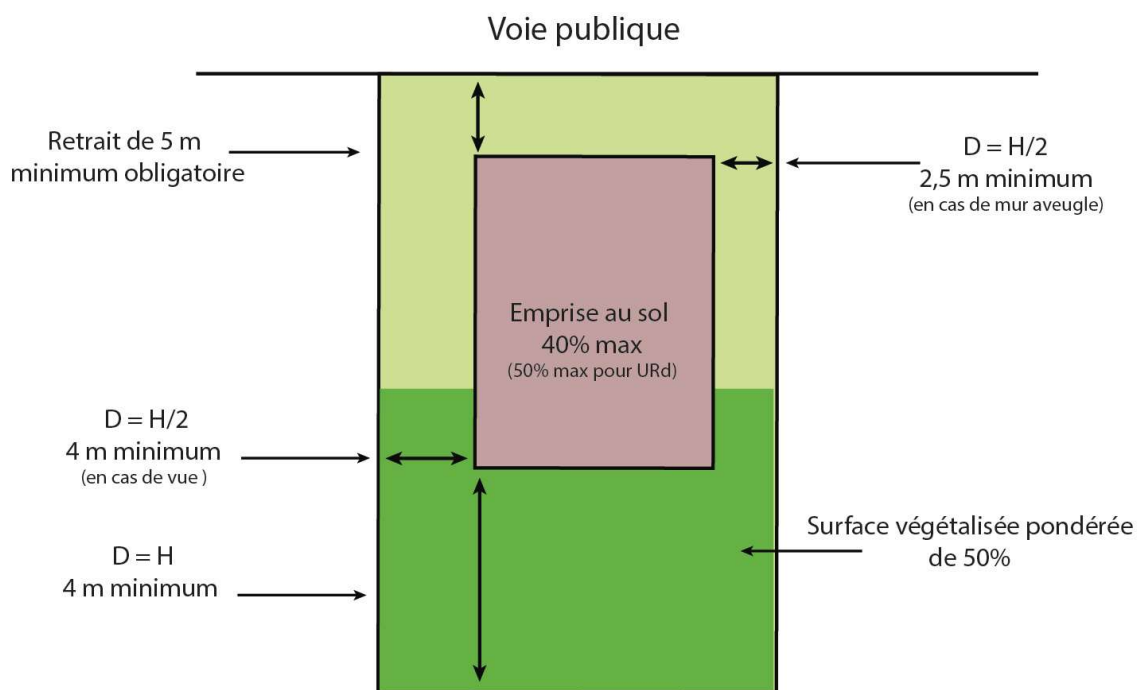
En URd, l'emprise au sol des constructions autorisées et de leurs annexes ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

### **2. Exceptions et adaptations :**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux Constructions et Installations Nécessaires au Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

## Schéma des dispositions générales en zone UR



### **ARTICLE UR 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Dispositions générales :**

- En UR, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres.
- En URd, la hauteur maximale des constructions est de 9 mètres. La différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et l'égout de la toiture ne peut excéder 3 mètres.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3 mètres.

## **2. Exceptions et adaptations :**

- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...
- Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres dispositifs permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), dans une limite de 3 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur maximale autorisée.

## **ARTICLE UR 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ; PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ÎLOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

### **1. Dispositions générales :**

- Une attention particulière sur la diversité des volumes et de l'épannelage, sur l'utilisation des matériaux et des couleurs devra être portée afin que les constructions et les clôtures présentent une qualité architecturale. De plus, les constructions et les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement avoisinant.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction, liés au choix d'une démarche relevant de la Performance Environnementale sera admis, sous réserve de s'intégrer qualitativement dans le paysage.
- Les antennes seront implantées sur les toitures ou sur les façades, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques. Sur les toitures terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale, à une distance de l'acrotère au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le niveau de la toiture terrasse à l'acrotère et le point le plus haut de l'antenne.
- Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.
- Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, locaux ordures ménagères ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.

- Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation. Ainsi, aucune canalisation ne doit être apparente en façade ; les coffrets d'alimentation électrique doivent être correctement intégrés dans la composition générale de la façade ou de la clôture. Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

## **2. Aspects extérieurs :**

- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin.
- Pour éviter des masses bâties trop importantes dans le paysage, les façades de bâtiments de plus de 50 mètres de longueur sur rue sont interdites.
- Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaing...) ainsi que matériaux tels que les bardages en PVC, tôles ou similaires.

## **3. Toitures :**

- Les toitures à double ou à multiples pentes sont autorisées. Chaque pente marquera un angle minimum de 30° par rapport à l'horizontale.
- Les toitures à la Mansart sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions prévues en annexe.
- Dans le cas de toitures terrasses, un projet de toiture sera systématiquement présenté : l'ensemble des installations techniques y fera l'objet d'un projet étudié avec soin, voire en continuité des parements horizontaux utilisés à cet effet.
- Les surfaces destinées à la captation d'énergie (films ou panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques) feront partie du projet présenté. Leur bonne « intégration » conduira donc nécessairement à les intégrer de manière qualitative sur la toiture.
- Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques).
- Les couvertures apparentes, en plaques ondulées ainsi que celles en papier goudronné sont interdites.
- Les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités avec soin. La pente des toitures des bâtiments annexes n'est pas concernée par cette disposition.

#### **4. Matériaux et couleurs :**

- Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent leurs aspects d'origine dans le temps. Les couleurs utilisées pour les bâtiments techniques seront le plus neutre possible.
- Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing,...) ainsi que l'emploi de plaques de bardage en fibrociment.

#### **5. Equipements et installations liées à la distribution d'énergie :**

- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

#### **6. Locaux techniques et citernes :**

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les zones de dépôts ainsi que les installations similaires doivent être au maximum intégrés : masqués par des écrans de verdure, être placées en des lieux où ils sont peu visibles depuis les voies publiques.
- Les locaux techniques (coffrets techniques...) doivent intégrer au maximum la composition architecturale du bâtiment ou de la clôture.
- Lorsque pour des raisons de contraintes techniques et de sécurité, ceux-ci doivent être éloignés de toute construction ou autre installation, ils seront rendus invisibles par un écran végétal de plantations locales diversifiées.

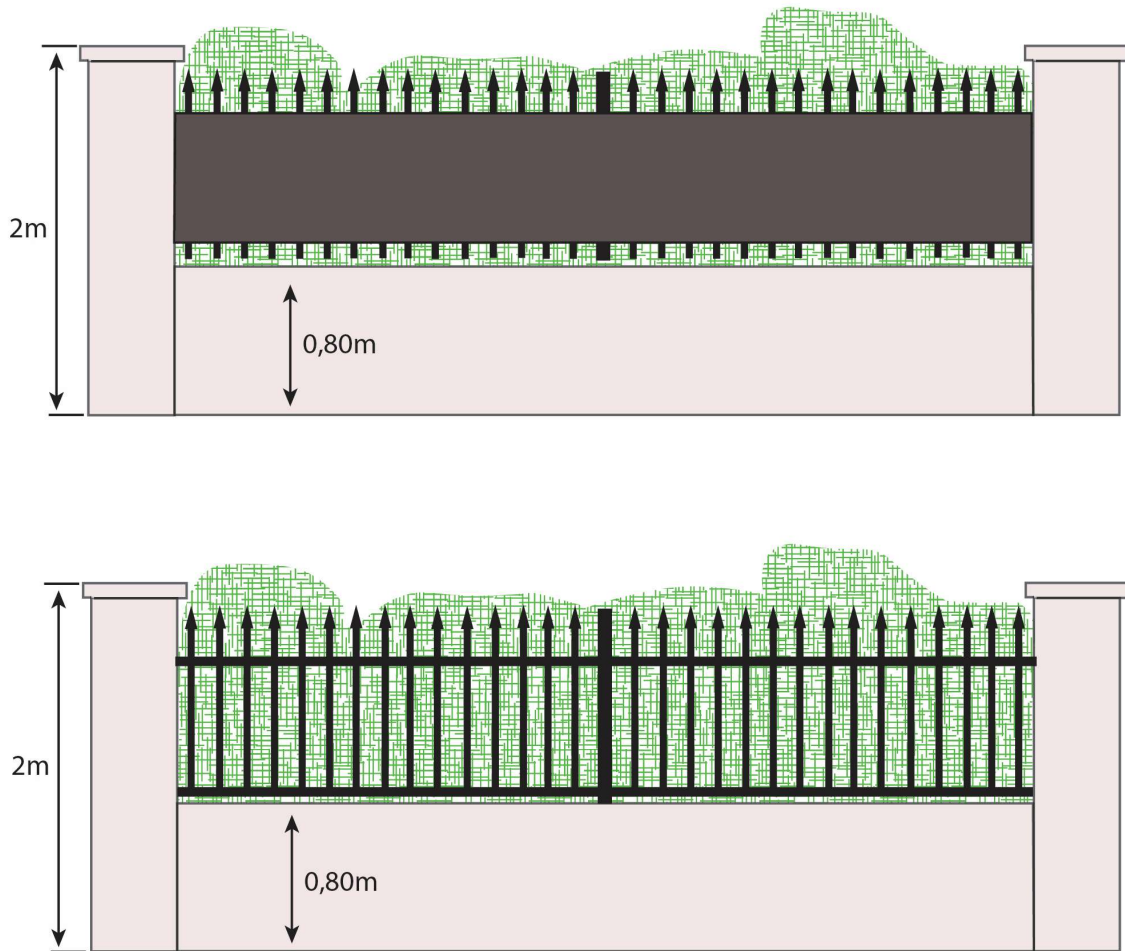
#### **7. Clôtures :**

- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Elles sont composées de la façon suivante :

Sur rue :

- Soit de haies végétales, de préférence choisies parmi les essences proposées en annexe du présent règlement, éventuellement doublées de dispositifs à claire voie.
  - Soit d'un petit muret d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'une grille ou d'une claire-voie doublée de préférence d'une haie végétale. Un festonnage léger laissant un espace au-dessus de la grille et au dessus du muret pourra être accepté.
- La hauteur des clôtures en façade sur rue doit permettre de garantir des conditions de sécurité et de visibilité aux carrefours et aux accès des parcelles.





En limite séparative :

- Les clôtures en limite séparative de propriété, lorsqu'elles existent, seront à forte dominante végétale. La partie végétale pourra être doublée d'un grillage.

Une hauteur supérieure à celle éventuellement admise pourra être autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.

Les clôtures implantées en limite du domaine ferroviaire et de l'autoroute A15 peuvent être doublées par un dispositif à fin d'isolation acoustique et atteindre au maximum 3 mètres de hauteur.

De même, les clôtures implantées en limite de zone UC ou entre secteur résidentiel et commercial ou d'activité pourront être doublées par un dispositif d'isolation acoustique et atteindre au maximum 3 mètres de hauteur.

## **8. Exceptions et adaptations :**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

## **9. Dispositions spécifiques pour les éléments de patrimoine paysager et urbain (article L. 123-1 7°) :**

*Places vertes du quartier des Frances (Vivaldi, Lulli et Couperin)*

Ces espaces ne doivent pas être construits. La préservation de leur caractère majoritairement végétal (engazonnement et arbres de haute tige) s'impose.

## **ARTICLE UR 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1. Caractéristiques :**

#### **1.1. Caractéristiques des espaces de stationnement :**

Quelle que soit la destination des constructions, sauf mention spécifique pour l'habitat (cf. ci-après), le stationnement se fera soit en sous-sol, soit à rez-de-chaussée (ou au niveau du sol). Les silos de stationnement sont donc interdits.

#### **1.2. Accès aux places de stationnement :**

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5% sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les aires de stationnement et les batteries de garages ne doivent pas présenter plus de deux issues sur une même voie publique.

#### **1.3. Dimensions des places de stationnement :**

	Automobiles
Longueur utile	5,00 m
Largeur utile	2,50 m
Dégagement	6,00 m
Surface minimale par emplacement (accès et dégagements compris).	27,50 m <sup>2</sup>

**2. Nombre d'emplacements requis :**

2.1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-après, sera dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

**2.2. Constructions à destination d'habitation :**

▪ Cas général : les places commandées (places doubles) sont autorisées. La réalisation de ces places est conditionnée à l'obligation que chaque logement dispose d'une place en accès direct.

▪ Nombre de places véhicules imposées :

- Il sera créé au minimum une place de stationnement véhicule par tranche engagée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1 place par logement.

*Exemple d'application : Une construction de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher implique la création de 10 places de stationnement / Une construction de 601 m<sup>2</sup> de surface de plancher implique la création de 11 places de stationnement.*

- Il ne sera exigé qu'au maximum une place de stationnement véhicule par logement pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare.

- Il ne sera exigé qu'au maximum une place de stationnement véhicule par logement locatif aidé par un prêt de l'Etat et 0,5 place de stationnement par logement locatif aidé par un prêt de l'Etat si le bâtiment est situé à moins de 500 mètres d'une gare.

- A partir de 20 logements, le stationnement des véhicules sera obligatoire en sous-sol.

- Les immeubles doivent comporter des places dédiées aux vélos:

	Vélos
Logement : Studio et 2 pièces	0,75 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
Logement > 2 pièces	1,5 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>

Ces places devront être réalisées dans un local clos et couvert, intégré à l'immeuble, aisément accessible depuis la rue et muni d'accroches vélo.

2.3. Constructions à destination de commerce ou d'artisanat :

▪ Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée, en étage ou en sous-sol d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

	Automobiles	2 roues motorisées
Surfaces : - Surface de plancher $\leq$ 150 m <sup>2</sup>	Non réglementé	Non réglementé
- 150 m <sup>2</sup> $\leq$ Surface de plancher $\leq$ 1 000 m <sup>2</sup>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 emplacement par tranche de 5 places automobiles requises
- Surface de plancher $\geq$ 1 000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher	

	Vélos (en RDC exclusivement)
Surface de plancher > 500 m <sup>2</sup>	1 emplacement pour 10 employés

Ces places devront être réalisées dans un local clos et couvert, intégré à l'immeuble, aisément accessible depuis la rue et muni d'accroches vélo.

▪ Sauf en cas d'impossibilité technique, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 150 m<sup>2</sup>, à raison de 10 % de la surface de plancher avec un minimum de 100 m<sup>2</sup>.

2.4. Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Automobiles et car	2 roues motorisées	Vélos
1 place véhicule par chambre 1 aire d'autocar / tranche complète de 100 chambres	Non réglementé	Non réglementé

2.5. Constructions à destination de bureaux :

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

Automobiles	2 roues motorisées	Vélos(en RDC uniquement)
1 place pour 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1,5 m <sup>2</sup> dédié aux vélos pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Au dessus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le stationnement pour les livraisons devra se réaliser sur la parcelle.

Il sera exigé une place de stationnement automobile pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare.

2.6. Constructions à destination de l'industrie ou d'entrepôt :

Sauf en cas d'impossibilité technique, le stationnement des véhicules de livraison devra être prévu en dehors des voies publiques.

Automobiles	2 roues motorisées	Vélos (en RDC uniquement)
1 place pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 10 employés

2.7. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de normes de stationnement automobiles pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à l'exception des normes fixés pour les personnes à mobilités réduites par le code de la construction et de l'habitation.

Une place de stationnement dédié au vélo pour 10 employés.

Une place de stationnement dédié au vélo pour 8 à 12 élèves dans les établissements scolaires.

### **3. Changement de destination de locaux :**

3.1. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

3.2. Le nombre de nouvelles places de stationnement à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places nécessaires aux constructions, après les travaux envisagés, et le nombre de places existant aux constructions avant ces travaux en respectant les nouvelles normes.

3.3. La réalisation de ces places supplémentaires ne sera exigée que si l'application de la règle exposée ci-dessus, induit la création de plus de 2 places de stationnement, lesquelles ne seront pas commandées.

### **4. Aménagement et travaux sur constructions existantes :**

4.1. Lors de travaux d'aménagement ou d'extension de locaux à usage d'habitation visant à créer au moins un logement, les normes définies ci-avant dans le §. « 2 - Nombre d'emplacements ~~minimum~~ requis », s'appliqueront pour chaque logement créé.

4.2. Lors de travaux d'aménagement ou d'extension d'autres locaux, les normes définies ci-avant dans le §. « 2 - Nombre d'emplacements requis », ne s'appliqueront qu'à la surface nouvellement créée.

4.3. En cas de travaux d'aménagement entraînant la suppression de places de stationnement, ces places devront être rétablies sur la parcelle.

### **5. Modalités d'application :**

#### **5.1. Accessibilité des stationnements aux handicapés, aux personnes à mobilité réduite, aux personnes à besoins spécifiques :**

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret. Les dimensions de chaque place de stationnement pour personne à mobilité réduite ne pourront pas être inférieures à 3,3 mètres x 5 mètres.

#### **5.2. Réalisation de parc de stationnement :**

- Le stationnement de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (au maximum 50 mètres des limites de l'unité foncière). Toutefois, afin de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite, pour les constructions destinées en tout ou partie à l'habitat, un minimum de 5% des places sera obligatoirement réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

### 5.3. Traitement des eaux de parkings :

Les eaux issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries subiront un traitement de débouillage, déshuilage avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

## **ARTICLE UR 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### 1. Dispositions générales :

Il est mis en place, une disposition destinée à favoriser les espaces libres plantés ainsi que tous les autres supports extérieurs naturels de biodiversité, par la prise en compte d'une « Surface Végétalisée Pondérée » (cf. calcul au §.2 ci-après). Celle-ci devra donc représenter au minimum 50 % de la surface de l'unité foncière.

- Les aménagements de l'ensemble des espaces et supports végétalisés extérieurs doivent faire l'objet d'un projet détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire.
- Les plantations doivent être implantées dans le respect de l'article 671 du Code Civil.

Les aires de stationnement de surface, selon qu'elles sont plantées en pleine terre ou sur ouvrage, doivent être plantées à raison d'un arbre à petit développement pour 6 places de parking. Les plantations devront être réparties de façon homogène sur l'ensemble de l'aire.

- Les dalles couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :
  - 50 centimètres pour les surfaces engazonnées ou plantées d'arbustes.

- Les zones d'arbres à petit développement devront être de 3 m<sup>3</sup>.
- Les zones d'arbres à moyen et grand développement devant être de 5 à 6 m<sup>3</sup>.
- Les aires de stockage, de dépôts ainsi que les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et autres installations techniques non adjacents à la construction principale doivent être masquées par des écrans de verdure comportant des arbres et/ou arbustes d'essences diversifiées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du présent règlement.

## **2. Calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée » :**

- Pour le calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée », les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées et seront affectés d'un coefficient en fonction de leur nature :
  - 1,5 pour les espaces en pleine terre ;
  - 0,5 pour les espaces verts sur terrasse, les espaces verts sur dalle et toitures végétalisées (avec, respectivement, une épaisseur minimale de terre végétale de 20 centimètres et de 50 centimètres).

### Exemples d'application :

*Une unité foncière de 1 000 m<sup>2</sup> de surface sur laquelle sera réalisé un programme d'habitat: la « Surface Végétalisée Pondérée » obligatoire sera donc au minimum de 50% de 1 000 m<sup>2</sup> soit 500 m<sup>2</sup>.*

*L'opération satisfera à la réglementation par exemple en réalisant :*

- 290 m<sup>2</sup> de pleine terre (soit en application de la pondération un équivalent de  $290 * 1,5 = 435 \text{ m}^2$ ) ;
- 150 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée comportant au minimum 20 centimètres de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de  $0,5 * 150 = 75 \text{ m}^2$ )

*Soit un total de  $435 + 75 = 510 \text{ m}^2$*

## **3. Dispositions spécifiques pour la protection des alignements d'arbres identifiés au plan patrimoine naturel et urbain (article L. 123-1 7°) :**

Les alignements d'arbres identifiés devront être préservés. Leur remplacement est obligatoire en cas d'abattage. L'abattage des arbres est autorisé uniquement pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité. Le sujet de remplacement de l'arbre abattu sera de l'essence dominante dans l'alignement qu'ils intègrent.

## **4. Exceptions et adaptations :**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.



#### **ARTICLE UR 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Article supprimé.

#### **ARTICLE UR 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

#### **ARTICLE UR 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### Précision indicative :

Il s'agit de l'espace lié à l'actuel pôle commercial de la RD14 destiné, au regard du PADD, à devenir un espace urbain assurant la couture urbaine entre plusieurs quartiers de ville.

Certains terrains de la zone UC sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

### Protections, risques et nuisances :

#### Terrains soumis aux risques inscrits dans le Plan de Prévention des Risques Naturels.

Les terrains concernés par les risques liés à la dissolution du gypse ou aux carrières souterraines abandonnées doivent prendre en compte le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

#### Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 s'appliquent. Les usagers prendront connaissance des dispositions qui figurent en annexe 1 du présent règlement.

#### Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Une fiche technique figure dans le rapport de présentation, exposant les précautions à prendre pour les constructions.

## **ARTICLE UC 1 : OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

### **1. Dispositions générales :**

#### Sont interdits :

- Les constructions à destination unique de commerce ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière et à l'entrepôt ;
- La pratique du camping, en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs ;
- Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences légères de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de stationnement pour les gens du voyage ;
- Les décharges de tous déchets, matériaux...
- Les dépôts de matériaux à l'air libre, de ferrailles, véhicules hors d'usage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2 ;
- L'ouverture ou l'extension de toute carrière.

### **2. Implantation par rapport à l'A15 :**

- Zone non aedificandi : toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les aménagements et extensions des constructions existantes, leur reconstruction en cas de sinistre.
  
- Première marge de recul : toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension d'une construction existante ou à la reconstruction d'un bâtiment sinistré.

## **ARTICLE UC 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES**

### **A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Toute réalisation de commerce doit se situer dans le cadre d'opérations mixtes comprenant d'autres destinations de locaux.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés et si les exhaussements ne conduisent pas à créer une surélévation de plus de 60 cm par rapport au niveau du terrain avant travaux en cas de réutilisation des terres issues des affouillements réalisés sur le terrain ;
- Les constructions à destination de commerces, artisanat, d'industrie, soumises ou non à la législation sur les installations classées, à condition :
  - que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion et pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir ;
  - qu'ils soient implantées en sous-sol, rez-de-chaussée ou au premier étage des constructions ;
  - qu'il soit créé un accès indépendant pour les étages des constructions non occupés par du commerce, de l'artisanat, de l'industrie.
- Les clôtures sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11 du règlement de zone ;
- Les aires de stationnement des véhicules sous réserve de respecter les dispositions des articles 6 et 12 du règlement de zone ;
- Le stationnement de caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les projets de constructions devront respecter le règlement du PPRN.

## **ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **Rappels :**

1. Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les infrastructures affectées à la circulation terrestre, existantes ou à créer, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris leurs dépendances, liaisons piétonnières et/ou cyclables incluses.
2. Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du Code Civil.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques qui permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des utilisateurs de ces accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme et des règlements en vigueur. Cette sécurité s'apprécie compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration, de l'intensité et de la nature de la circulation.

## 1. Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent respecter une largeur minimale fixée à 3,50 mètres. La largeur de l'accès doit être adaptée à la nature de l'opération.
- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.
- La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.
- La longueur cumulée des voies en impasse et accès particulier peut excéder 50 mètres à condition uniquement de réaliser des aménagements confortables pour les piétons (grâce à au moins un trottoir de 1,5 mètre de large) et qu'elles disposent d'un éclairage satisfaisant.
- Aucun accès automobile et/ou vélo et/ou piéton d'une opération quelle qu'elle soit ne pourra se faire directement sur un parc, un square ou un jardin public.
- Un seul accès est autorisé par tranche engagée de 15 mètres de linéaire de façade sur rue.
- Cas d'un accès présentant une pente : celui-ci devra, au débouché sur la voie, aménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement dont la pente n'excédera pas 5 %.

## 2. Voirie :

- Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries et accès doivent respecter les prescriptions en vigueur.
- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,

- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
- assurer la sécurité des piétons.

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

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie, avec un rayon de giration de 11 mètres.

#### **ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

##### **1. Eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution.

##### **2. Assainissement :**

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sont distincts. La collecte des eaux dans la parcelle, de la même manière que le rejet, doivent respecter l'obligation de séparativité des réseaux.

D'une manière générale, il s'agira de se conformer au règlement d'assainissement communal ou du syndicat d'assainissement concerné.

a) Eaux usées :

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues et les cours d'eau.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débourbeur-déshuileur.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau collectif existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :
  - modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification ;
  - augmenter leur débit et conformément à la réglementation en vigueur ;
  - altérer leur qualité.
- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement communal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement.
- Les eaux issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries subiront un traitement de débouillage, déshuilage avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

c) Dispositions particulières :

Toutefois, à l'intérieur du secteur identifié sur la carte de l'aléa gypse du Plan de Prévention des Risques Naturels, soumis au risque lié à la dissolution des gypses, le raccordement au réseau public est obligatoire.

### **3. Collecte des déchets :**

- Pour chaque opération à destination d'habitation collective :
  - il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour la mise en place d'un système de collecte des déchets ;
  - l'implantation de bornes enterrées sur le domaine privé de l'opération sera privilégiée lorsque cela est possible ;
  - il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour le stockage des encombrants ;
  - le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique.
  
- Pour les opérations d'autres destinations :
  - Les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage de conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité. Lorsque cela est possible, les locaux peuvent prévoir des bornes enterrées spécifiques sur le domaine privé de l'opération.
  - le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique ;
  - les locaux pourront être mutualisés dans le cas où un même bâtiment comprendrait plusieurs cellules commerciales, de bureaux, artisanaux ou industriels.

### **4. Energie :**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée.

### **5. Réseau public de communications :**

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...) ;
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

## **ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

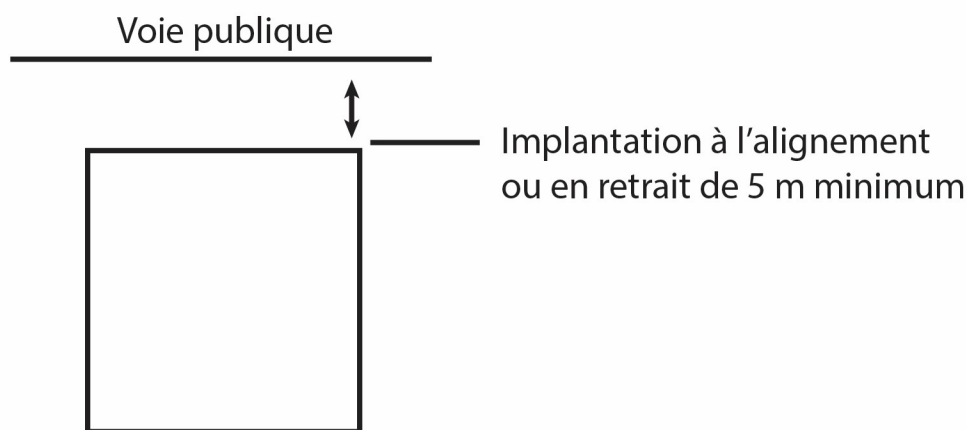
Article supprimé.



**ARTICLE UC 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

**1. Dispositions générales :**

Le nu des façades des constructions doit s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.



**2. Dispositions spécifiques :**

- Le long de la RD 14 (Boulevard Bordier), les règles suivantes doivent être respectées :
  - le nu des façades des constructions doit, sur les 2 premiers niveaux (1 niveau sur rez-de-chaussée) être implanté **sur la ligne d'implantation du bâti** telle qu'elle figure suivant légende au plan de zonage. Pour les autres niveaux de construction, l'implantation des constructions peut être réalisée sur ou en retrait de celle-ci, librement.
  - La bande définie entre la limite actuelle de l'alignement de la RD 14 et la ligne d'implantation du bâti telle qu'elle figure au plan de zonage est inconstructible. Toute installation technique, aménagement de sous-sol ou dispositifs permettant l'accès des piétons, des cycles, des personnes à mobilité réduite et des véhicules à des niveaux supérieurs ou inférieurs tels que rampes et escaliers, y sont totalement proscrits.
  
- Le nu des façades des constructions doit respecter les reculs minimaux tels qu'ils figurent suivant légende au plan de zonage le long des rues Verniol, de Beauchamp, Colin, Launey, De Gaulle, Bommelle et l'avenue des Frances.

### **3. Exceptions et adaptations :**

- Pour tous les niveaux de constructions, des reculs différents peuvent être autorisés :
  - ponctuellement en façade, pour des motifs d'ordre architectural ou paysager (arbres,...) ;
  - exceptionnellement, lorsque des impératifs liés à l'accessibilité ou à la sécurité le justifient ;
  - à l'exception des cas de figures mentionnés au point 2 de l'article UC-6 (cf. ci - avant), afin de ne pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et lorsque un immeuble contigu ou non sur une parcelle voisine n'est pas implanté à l'alignement ou avec le même retrait, il peut être exigé sur tout ou partie du linéaire des constructions nouvelles, un retrait correspondant à celui de l'immeuble contigu.
  
- L'implantation des aires ou des places de stationnement en façade sur les axes mentionnés au point 2 de l'article UC-6 (cf. ci - avant) est interdit.

Les aires de stationnement doivent s'implanter (cf. schéma explicatif en annexe du présent règlement) :

- soit à l'arrière du ou des constructions ;
  - soit le long de la limite séparative latérale de propriété. Dans ce seul cas de figure, l'aire de stationnement pourra être également en façade sur la rue, en respectant l'alignement ou le recul fixé et les dispositions de l'article 13 du règlement de zone UC.
- 
- Les règles du présent article ne sont pas applicables :
    - à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...
    - aux rampes d'accès aux constructions, sauf pour les reculs minimums obligatoires à respecter prévus pour certaines voies au point 2 de l'article UC-6 (cf. ci - avant).

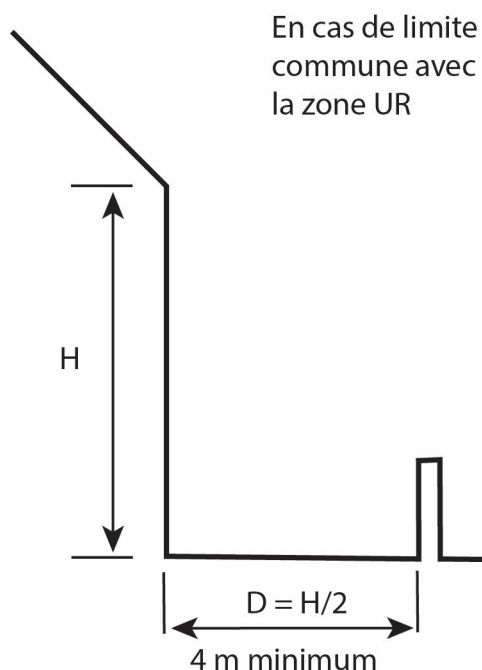
### **4. Saillies :**

Pour les saillies sur façades sur rue, il s'impose de se référer au règlement de voirie communal, Titre 3 article 3 (se reporter aux annexes du PLU).

## **ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS** **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1. Dispositions générales :**

- Les constructions peuvent être édifiées, au choix :
  - sur les limites latérales de propriété ;
  - en retrait de ces limites auquel cas, la distance (D) horizontale de tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à  $D = H/2$  (où H est égal à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment pris en considération), avec un minimum de 4 mètres.
  
- Lorsque la limite latérale de propriété se confond avec celle de la zone UR, les constructions doivent obligatoirement s'implanter en retrait par rapport à la limite de propriété.



### **2. Voies à créer ou à élargir :**

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

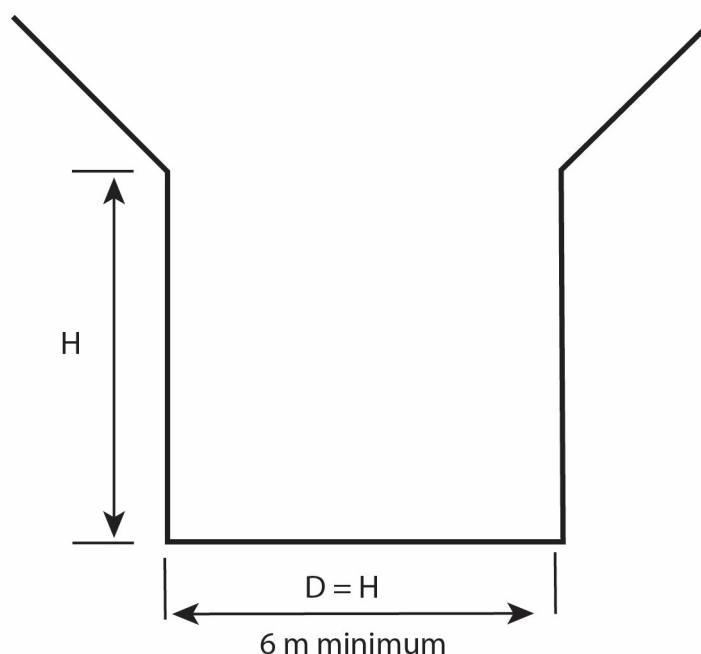
### **3. Exceptions et adaptations :**

- Les règles du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

## **ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **1. Dispositions générales :**

- La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus est autorisée sur une même unité foncière.
- La distance entre tout point de la ou des constructions implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres ( $D = H$  avec 6 mètres minimum).



### **2. Exceptions et adaptations :**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

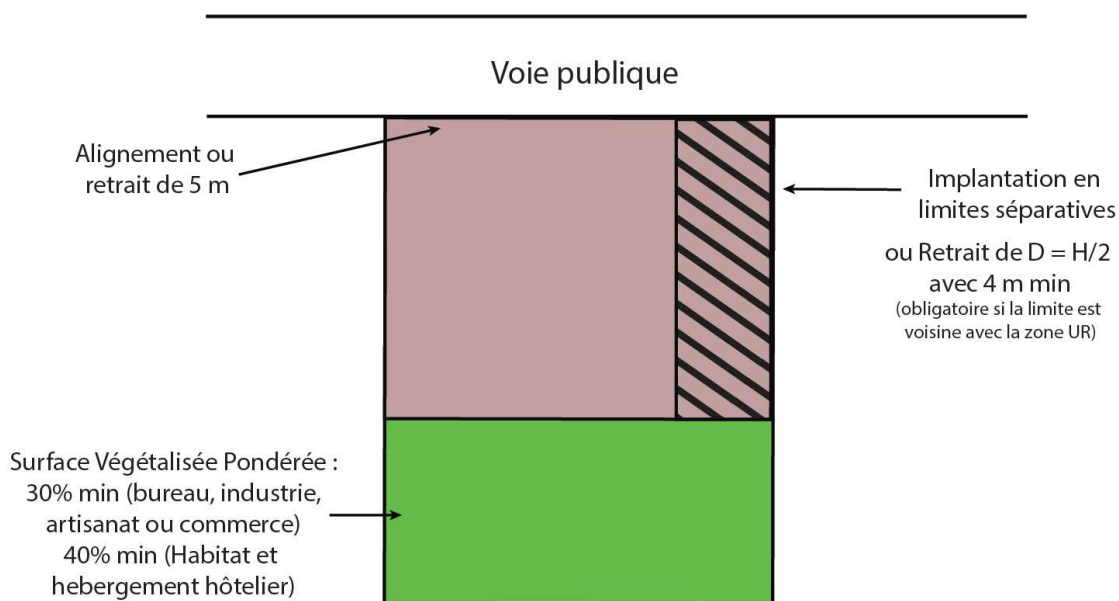
- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux Constructions et Installations Nécessaires au Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

## **ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL**

### **1. Dispositions générales :**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée (sous réserve de respecter les autres articles du règlement de la zone UC).

### Schéma des dispositions générales



## **ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 18 mètres pour les constructions à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier, de bureau ou d'industrie.
- 5 mètres pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat.

Il n'est pas fixé de règle pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres.

## **2. Dispositions particulières :**

- Des « signaux architecturaux » pourront, ponctuellement, dépasser la hauteur maximum autorisée, dans la limite de 15 mètres de haut et de 1% de la surface de plancher de la construction existante ou en projet.
- Dans une bande de 20 m par rapport à la limite de la zone UR, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

## **3. Exceptions et adaptations :**

- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abris-bus, pylônes, etc...)
- Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres dispositifs permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), dans une limite de 3 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur maximale autorisée.

## **ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ; PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ÎLOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

### **1. Dispositions générales :**

- Une attention particulière sur la diversité des volumes et de l'épannelage, sur l'utilisation des matériaux et des couleurs devra être portée afin que les constructions et les clôtures présentent une qualité architecturale. De plus, les constructions et les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement avoisinant.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction, liés au choix d'une démarche relevant de la Performance Environnementale sera admis, sous réserve de s'intégrer qualitativement dans le paysage.
- Les antennes seront implantées sur les toitures ou sur les façades, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques. Sur les toitures terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale, à une distance de l'acrotère au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le niveau de la toiture terrasse à l'acrotère et le point le plus haut de l'antenne.

- Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.
- Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, locaux ordures ménagères ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.
- Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles/sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.
- Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation. Ainsi, aucune canalisation ne doit être apparente en façade ; les coffrets d'alimentation électrique doivent être correctement intégrés dans la composition générale de la façade ou de la clôture. Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).
- Les éventuels quais de déchargement devront par ailleurs être implantés de telle manière qu'ils soient peu visibles depuis la voie publique.
- Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celles des façades environnantes, le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie et présenter des ruptures architecturales dans son traitement, afin d'éviter une uniformité d'aspect.
- Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement réalisées par petites unités séparées par des espaces plantés : des entités comprenant un maximum de 50 places d'un seul tenant avec des séparations paysagères (bandes enherbées et plantées) entre chacune des entités.
- Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale. Ainsi, s'ils existent, les silos de stationnement doivent bénéficier d'un traitement architectural de qualité.

## **2. Aspects extérieurs :**

- En façade sur les voies de circulation publique, les bâtiments devront marquer des fractionnements volumétriques afin de rompre avec l'aspect monolithique. Les bâtiments pourront notamment marquer une différence architecturale en fonction de leurs usages internes tant au niveau des matériaux, de la polychromie,...
- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin.

### **3. Toitures :**

- Les toitures à double ou à multiples pentes sont autorisées. Chaque pente marquera un angle minimum de 30° par rapport à l'horizontale.
- Dans le cas de toitures terrasses, un projet de toiture sera systématiquement présenté : l'ensemble des installations techniques y fera l'objet d'un projet étudié avec soin, voire en continuité des parements horizontaux utilisés à cet effet.
- Les surfaces destinées à la captation d'énergie (films ou panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques) feront partie du projet présenté. Leur bonne « intégration » conduira donc nécessairement à les intégrer de manière qualitative sur la toiture.
- Les couvertures apparentes, en plaques ondulées ainsi que celles en papier goudronné sont interdites.
- Les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités avec soin.

### **4. Matériaux et couleurs :**

- Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent leurs aspects d'origine dans le temps. Les couleurs utilisées pour les bâtiments techniques seront le plus neutre possible.
- Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing,...) ainsi que l'emploi de plaques de bardage en fibrociment.

### **5. Equipements et installations liées à la distribution d'énergie :**

- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

### **6. Locaux techniques et citernes :**

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les zones de dépôts ainsi que les installations similaires doivent être au maximum intégrés : masqués par des écrans de verdure, être placées en des lieux où ils sont peu visibles depuis les voies publiques.



- Les locaux techniques (coffrets techniques...) doivent intégrer au maximum la composition architecturale du bâtiment ou de la clôture.
- Lorsque pour des raisons de contraintes techniques et de sécurité, ceux-ci doivent être éloignés de toute construction ou autre installation, ils seront rendus invisibles par un écran végétal de plantations locales diversifiées.

### **7. Clôtures :**

- Les clôtures sont obligatoirement constituées de haies végétales ou de dispositifs à claire-voie légers de type grillage ou de panneau de grillage rigide, doublés de plantations variées choisies de préférence parmi les essences proposées en annexe du présent règlement.
- La partie pleine des clôtures ne peut excéder 1,2 mètres en façade sur rue et sur les limites latérales ou de fond de parcelles situées dans une bande de 20 mètres comptées à partir de l'alignement ou du recul imposés sur la RD14 (boulevard Bordier), la rue Verniol, l'avenue des Frances, la rue De Gaulle, la rue de Beauchamp, la rue de Conflans et la rue Marceau Colin.
- Les clôtures implantées en limite de zone UR pourront atteindre au maximum 3 mètres de hauteur.
- Partout ailleurs elles ne pourront excéder 2 mètres. Les clôtures séparant les unités foncières devront faire l'objet d'un traitement homogène notamment quant aux essences végétales utilisées.
- Toutefois des règles différentes pourront être admises à condition que la nature de l'activité l'impose.
- Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas gêner la visibilité tant au niveau de l'accès à la voie de circulation (sorties des établissements), qu'aux carrefours de voies ouvertes à la circulation.
- L'installation de clôtures acoustiques/phoniques de type mur plein est autorisée en limites séparatives entre les secteurs liés à l'habitat et les autres destinations.

### **8. Exceptions et adaptations :**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

## **ARTICLE UC 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1. Caractéristiques :**

#### **1.1. Caractéristiques des espaces de stationnement :**

Quelle que soit la destination des constructions, sauf mention spécifique pour l'habitat (cf. ci-après), le stationnement se fera soit en sous-sol, soit à rez-de-chaussée (ou au niveau du sol). Les silos de stationnement sont donc interdits.

#### **1.2. Accès aux places de stationnement :**

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5%.
- Les aires de stationnement et les batteries de garages ne doivent pas présenter plus de deux issues sur une même voie publique.

#### **1.3. Dimensions des places de stationnement :**

	Automobiles
Longueur utile	5,00 m
Largeur utile	2,50 m
Dégagement	6,00 m
Surface minimale par emplacement (accès et dégagements compris).	27,50 m <sup>2</sup>

### **2. Nombre d'emplacements requis :**

2.1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-après, sera dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

#### **2.2. Constructions à destination d'habitation :**

- **Cas général** : les places commandées (places doubles) sont interdites.

- **Nombre de places véhicules imposées :**

- Il sera créé au minimum une place de stationnement véhicule par tranche engagée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1 place par logement.

*Exemple d'application : Une construction de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher implique la création de 10 places de stationnement / Une construction de 601 m<sup>2</sup> de surface de plancher implique la création de 11 places de stationnement.*

- Il ne sera exigé qu'au maximum une place de stationnement véhicule par logement pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare.

- Il ne sera exigé qu'au maximum une place de stationnement véhicule par logement locatif aidé par un prêt de l'Etat et 0,5 place de stationnement par logement locatif aidé par un prêt de l'Etat si le bâtiment est situé à moins de 500 mètres d'une gare.

- A partir de 20 logements, le stationnement des véhicules sera obligatoire en sous-sol.

- Les immeubles doivent comporter des places dédiées aux vélos:

	Vélos
Logement : Studio et 2 pièces	0,75 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
Logement > 2 pièces	1,5 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>

Ces places devront être réalisées dans un local clos et couvert, intégré à l'immeuble, aisément accessible depuis la rue et muni d'accroches vélo.

### 2.3. Constructions à destination de commerce ou d'artisanat :

▪ Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée, en étage ou en sous-sol d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

	Automobiles	2 roues motorisées
Surfaces : - Surface de plancher ≤ 150 m <sup>2</sup>	Non réglementé sauf dans les secteurs définis sur le plan de zonage du P.L.U. : 1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 emplacement par tranche de 5 places automobiles requises
- 150 m <sup>2</sup> ≤ Surface de plancher ≤ 1 000 m <sup>2</sup>		
- Surface de plancher ≥ 1 000 m <sup>2</sup>		

	Vélos (en RDC exclusivement)
Surface de plancher > 500 m <sup>2</sup>	1 emplacement pour 10 employés

▪ Sauf en cas d'impossibilité technique, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 150 m<sup>2</sup>, à raison de 10 % de la surface de plancher avec un minimum de 100 m<sup>2</sup>.

#### 2.4. Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Automobiles et car	2 roues motorisées	Vélos
1 place véhicule par chambre 1 aire d'autocar / tranche complète de 100 chambres	Non réglementé	Non réglementé

#### 2.5. Constructions à destination de bureaux :

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

Automobiles	2 roues motorisées	Vélos(en RDC uniquement)
1 place pour 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1,5 m <sup>2</sup> dédié aux vélos pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Au dessus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le stationnement pour les livraisons devra se réaliser sur la parcelle.

Il sera exigé une place de stationnement automobile pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare.

#### 2.6. Constructions à destination de l'industrie ou d'entrepôt :

Sauf en cas d'impossibilité technique, le stationnement des véhicules de livraison devra être prévu en dehors des voies publiques.

Automobiles	2 roues motorisées	Vélos (en RDC uniquement)
1 place pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 10 employés

### 2.7. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de normes de stationnement automobiles pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à l'exception des normes fixés pour les personnes à mobilités réduites par le code de la construction et de l'habitation.

Une place de stationnement dédié au vélo pour 10 employés.

Une place de stationnement dédié au vélo pour 8 à 12 élèves dans les établissements scolaires.

### 3. Changement de destination de locaux :

3.1. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

3.2. Le nombre de nouvelles places de stationnement à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places nécessaires aux constructions, après les travaux envisagés, et le nombre de places existant aux constructions avant ces travaux en respectant les nouvelles normes.

3.3. La réalisation de ces places supplémentaires ne sera exigée que si l'application de la règle exposée ci-dessus, induit la création de plus de 2 places de stationnement, lesquelles ne seront pas commandées.

### 4. Aménagement et travaux sur constructions existantes :

4.1. Lors de travaux d'aménagement ou d'extension de locaux à usage d'habitation visant à créer au moins un logement, les normes définies ci-avant dans le §. « 2 - Nombre d'emplacements ~~minimum~~ requis », s'appliqueront pour chaque logement créé.

4.2. Lors de travaux d'aménagement ou d'extension d'autres locaux, les normes définies ci-avant dans le §. « 2 - Nombre d'emplacements ~~minimum~~ requis », ne s'appliqueront qu'à la surface nouvellement créée.

4.3. En cas de travaux d'aménagement entraînant la suppression de places de stationnement, ces places devront être rétablies sur la parcelle.

### 5. Modalités d'application :

#### 5.1. Accessibilité des stationnements aux handicapés, aux personnes à mobilité réduite, aux personnes à besoins spécifiques :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret. Les dimensions de chaque place de stationnement pour personne à mobilité réduite ne pourront pas être inférieures à 3,3 mètres x 5 mètres.

### 5.2. Réalisation de parc de stationnement :

▪ Le stationnement de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (au maximum 50 mètres des limites de l'unité foncière). Toutefois, afin de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite, pour les constructions destinées en tout ou partie à l'habitat, un minimum de 5% des places sera obligatoirement réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

### 5.3. Traitement des eaux de parkings :

Les eaux issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries subiront un traitement de débouillage, déshuilage avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

## **ARTICLE UC 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### 1. Dispositions générales :

▪ Il est mis en place, une disposition destinée à favoriser les espaces libres plantés ainsi que tous les autres supports extérieurs naturels de biodiversité, par la prise en compte d'une « Surface Végétalisée Pondérée » (cf. calcul au §.2 ci-après). Celle-ci, modulée en fonction de la destination des constructions, devra donc représenter au minimum :

- Habitat et hébergement hôtelier : 40% de la surface de l'unité foncière,
- Bureaux, industrie, artisanat et commerce : 30% de la surface l'unité foncière.

- Dans le cas d'une unité foncière avec plusieurs destinations des constructions non assujetties à la même proportion obligatoire de « Surface Végétalisée Pondérée », la règle sera celle de la destination des constructions dont la surface de plancher est la plus importante au sein de l'opération.
- Les aménagements de l'ensemble des espaces et supports végétalisés extérieurs doivent faire l'objet d'un projet détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire.
- Les plantations doivent être implantées dans le respect de l'article 671 du Code Civil.
- Les aires de stationnement de surface, selon qu'elles sont plantées en pleine terre ou sur ouvrage, doivent être plantées à raison d'un arbre à petit développement pour 6 places de parking. Les plantations devront être réparties de façon homogène sur l'ensemble de l'aire.
- Les dalles couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :
  - 50 centimètres pour les surfaces engazonnées ou plantées d'arbustes.
  - Les zones d'arbres à petit développement devront être de 3 m<sup>3</sup>.
  - Les zones d'arbres à moyen et grand développement devant être de 5 à 6 m<sup>3</sup>.
- Les arbres doivent présenter une taille minimale de 2 mètres à la plantation.
- Les aires de stockage, de dépôts ainsi que les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et autres installations techniques non adjacents à la construction principale doivent être masquées par des écrans de verdure comportant des arbres et/ou arbustes d'essences diversifiées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe présent règlement.
- Les retraits obligatoires imposés par rapport aux limites de la zone UR, résultant de l'application de l'article UC-7, doivent être plantée d'arbres à moyen ou haut développement. Peuvent y être également autorisés les aménagements d'aires ou parcs de stationnement pour voitures automobiles de tourisme s'insérant dans un mail planté.

## **2. Calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée » :**

- Pour le calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée », les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées et seront affectés d'un coefficient en fonction de leur nature :
  - 1,5 pour les espaces en pleine terre ;
  - 0,5 pour les espaces verts sur terrasse, les espaces verts sur dalle et les murs ou façades aménagées pour être végétalisées (avec, respectivement, une épaisseur minimale de terre végétale de 20 centimètres et de 50 centimètres).

Exemples d'application :

Une unité foncière de 10 000 m<sup>2</sup> de surface sur laquelle sera réalisé un programme de 10 000 m<sup>2</sup> d'habitat et de 20 000 m<sup>2</sup> bureau : la « Surface Végétalisée Pondérée » obligatoire sera donc au minimum de 30% de 10 000 m<sup>2</sup> soit 3 000 m<sup>2</sup>.

L'opération satisfera à la réglementation par exemple en réalisant :

- 1 000 m<sup>2</sup> de pleine terre (soit en application de la pondération un équivalent de  $1\ 000 * 1,5 = 1\ 500$  m<sup>2</sup>) ;
- 2 500 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée comportant au minimum 20 centimètres de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de  $0,5 * 2\ 500 = 1\ 250$  m<sup>2</sup>)
- 500 m<sup>2</sup> de surface de murs ou de façades végétalisés (soit en application de la pondération un équivalent de  $0,5 * 500 = 250$  m<sup>2</sup>)

Soit un total de  $1\ 500 + 1\ 250 + 250 = 3\ 000$  m<sup>2</sup>

**3. Exceptions et adaptations :**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...
- aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

**ARTICLE UC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Article supprimé.

**ARTICLE UC 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).



**ARTICLE UC 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

### **Précision indicative :**

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir exclusivement des établissements industriels, artisanaux, et des bureaux.

Certains terrains de la zone UI sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

### **Protections, risques et nuisances :**

#### **Terrains soumis aux risques inscrits dans le Plan de Prévention des Risques Naturels.**

Les terrains concernés par les risques liés à la dissolution du gypse ou aux carrières souterraines abandonnées doivent prendre en compte le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

#### **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 s'appliquent. Les usagers prendront connaissance des dispositions qui figurent en annexe 1 du présent règlement.

#### **Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Une fiche technique figure dans le rapport de présentation, exposant les précautions à prendre pour les constructions.

## **ARTICLE UI 1 : OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

### **1. Dispositions générales :**

#### Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, au commerce et à l'habitat (autres que celles mentionnées à l'article UI-2) ;
- La pratique du camping, en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs ;
- Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences légères de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de stationnement pour les gens du voyage ;
- Les décharges de tous déchets, matériaux...
- Les dépôts de matériaux à l'air libre, de ferrailles, véhicules hors d'usage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2 ;
- L'ouverture ou l'extension de toute carrière.

### **2. Implantation par rapport à l'A15 :**

- Zone non aedificandi : toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les aménagements et extensions des constructions existantes, leur reconstruction en cas de sinistre.
- Première marge de recul : toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension d'une construction existante ou à la reconstruction d'un bâtiment sinistré.

## **ARTICLE UI 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES**

### **A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés et si les exhaussements ne conduisent pas à créer une surélévation de plus de 60 cm par rapport au niveau du terrain avant travaux en cas de réutilisation des terres issues des affouillements réalisés sur le terrain ;
- Les constructions à destination d'artisanat, industrie, entrepôt, soumis ou non à la législation sur les installations classées, à condition que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion et pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir ;
- Les clôtures sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11 du règlement de zone ;
- Les constructions à destination d'habitat à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés ;
- Les aires de stationnement des véhicules sous réserve de respecter les dispositions de l'article 12 du règlement de zone.
- Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les projets de constructions devront respecter le règlement du PPRN.

## **ARTICLE UI 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **Rappels :**

1. Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les infrastructures affectées à la circulation terrestre, existantes ou à créer, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris leurs dépendances, liaisons piétonnières et/ou cyclables incluses.
2. Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du Code Civil.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques qui permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des utilisateurs de ces accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme et des règlements en vigueur. Cette sécurité s'apprécie compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration, de l'intensité et de la nature de la circulation.

### **1. Accès :**

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

- Les accès doivent respecter une largeur minimale fixée à 3,50 mètres. La largeur de l'accès doit être adaptée à la nature de l'opération.
- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.
- La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.
- La longueur cumulée des voies en impasse et accès particulier peut excéder 50 mètres à condition uniquement de réaliser des aménagements confortables pour les piétons (grâce à au moins un trottoir de 1,5 mètre de large) et qu'elles disposent d'un éclairage satisfaisant.
- Aucun accès automobile et/ou vélo et/ou piéton d'une opération quelle qu'elle soit ne pourra se faire directement sur un parc, un square ou un jardin public.
- Un seul accès est autorisé par tranche engagée de 15 mètres de linéaire de façade sur rue.
- Cas d'un accès présentant une pente : celui-ci devra, au débouché sur la voie, aménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement dont la pente n'excédera pas 5 %.

## **2. Voirie :**

- Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries et accès doivent respecter les prescriptions en vigueur.
- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
  - assurer la sécurité des piétons.

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

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie, avec un rayon de giration de 11 mètres.

#### **ARTICLE UI 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

##### **1. Eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution.

##### **2. Assainissement :**

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sont distincts. La collecte des eaux dans la parcelle, de la même manière que le rejet, doivent respecter l'obligation de séparativité des réseaux.

D'une manière générale, il s'agira de se conformer au règlement d'assainissement communal ou du syndicat d'assainissement concerné.

##### **a) Eaux usées :**

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues et les cours d'eau.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débourbeur-déshuileur.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

#### b) Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau collectif existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :
  - modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification ;
  - augmenter leur débit et conformément à la réglementation en vigueur ;
  - altérer leur qualité.
- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement communal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement.
- Les eaux issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries subiront un traitement de débouillage, déshuilage avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

#### c) Dispositions particulières :

Toutefois, à l'intérieur du secteur identifié sur la carte de l'aléa gypse du Plan de Prévention des Risques Naturels, soumis au risque lié à la dissolution des gypses, le raccordement au réseau public est obligatoire.

### **3. Collecte des déchets :**

- il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour la mise en place d'un système de collecte et de tri des déchets ;
- l'implantation de bornes enterrées sur le domaine privé de l'opération sera privilégiée lorsque cela est possible ;
- le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique ;
- les locaux pourront être mutualisés dans le cas où un même bâtiment comprendrait plusieurs cellules différentes.

#### **4. Energie :**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée.

#### **5. Réseau public de communications :**

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...)
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

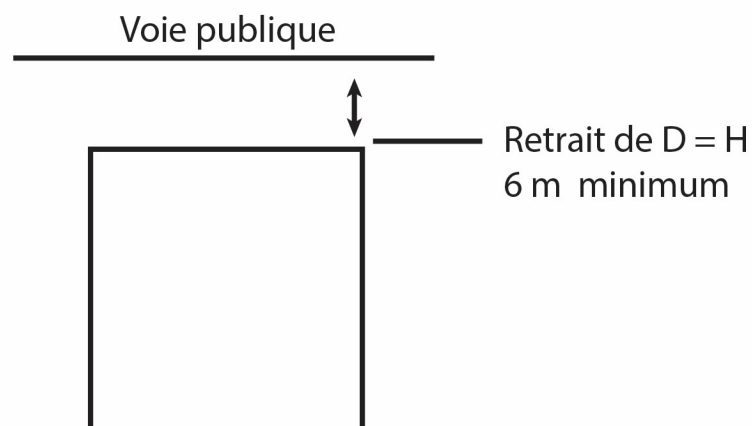
### **ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article supprimé.

### **ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

#### **1. Dispositions générales :**

- Le nu des façades des constructions doit s'implanter en retrait par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique. Ce retrait sera au moins égal à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment avec un minimum de 6 mètres.



- Pour les saillies sur façades sur rue, il s'impose de se référer au règlement de voirie communal, Titre 3 article 3 (se reporter aux annexes du PLU).



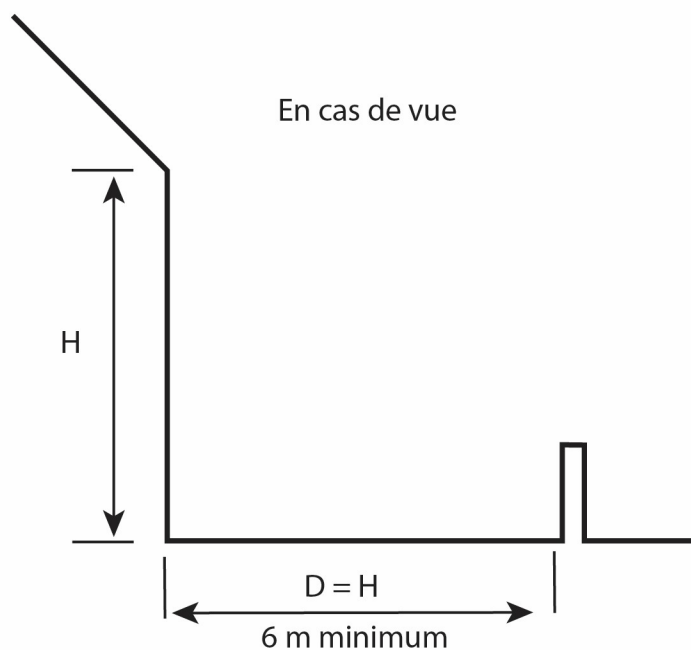
## **2. Exceptions et adaptations :**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

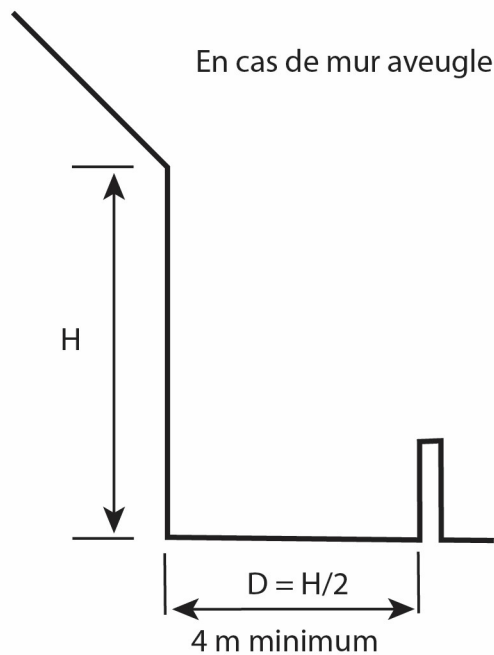
## **ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

### **1. Dispositions générales :**

▪ La distance (D) horizontale de tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à  $D = H$  (où H est égal à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment pris en considération), avec un minimum de 6 mètres.



▪ Cette distance (D) peut être réduite à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ( $H/2$ ) avec un minimum de 4 mètres pour les parties de murs aveugles. Cette disposition n'est toutefois pas applicable quand la limite de l'unité foncière se confond avec une limite d'une zone UR, UP, UC et UA.



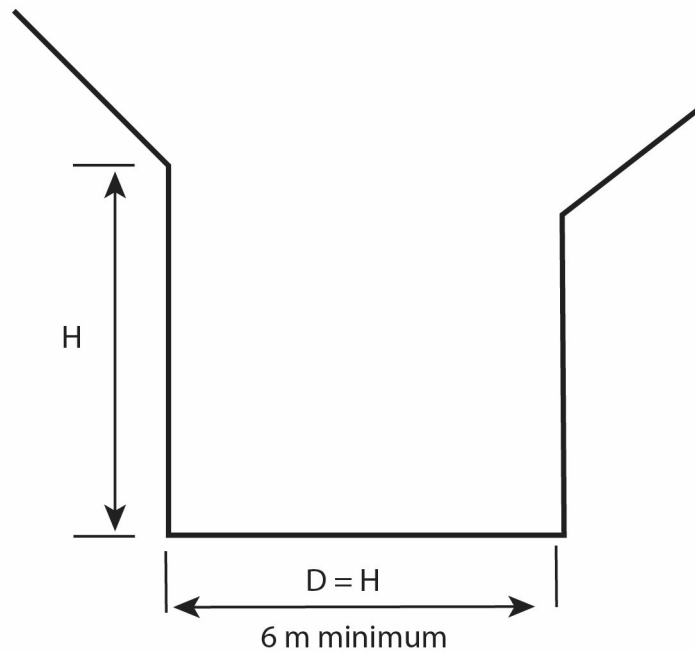
## **2. Exceptions et adaptations :**

- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

## **ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **1. Dispositions générales :**

- La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus est autorisée sur une même unité foncière.
- La distance entre tout point de la ou des constructions implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres ( $D = H$ ).



## **2. Exceptions et adaptations :**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...
- aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

## **ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL**

### **1. Dispositions générales :**

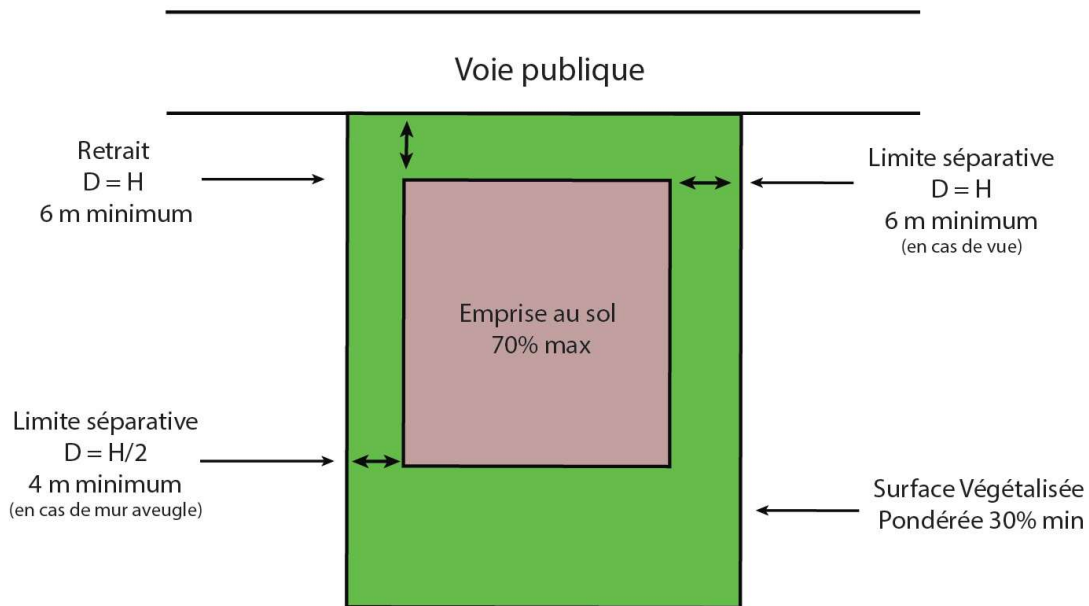
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale du terrain.

### **2. Exceptions et adaptations :**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

## Schéma des dispositions générales



### **ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Dispositions générales :**

- Pour les constructions autorisées à destination d'habitat, la hauteur maximale est de 5 mètres.
- Pour les autres destinations des constructions, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres.

#### **2. Exceptions et adaptations :**

- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :
  - à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...
  - aux Constructions et Installations Nécessaires au Services Publics ou d'Intérêt Collectif.
- Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres dispositifs permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citerne), dans une limite de 3 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur maximale autorisée.

**ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS  
ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ; PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER  
LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ÎLOTS,  
IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

**1. Dispositions générales :**

- Le développement horizontal des bâtiments devra être privilégié.
  
- Une attention particulière sur la diversité des volumes et de l'épannelage, sur l'utilisation des matériaux et des couleurs devra être portée afin que constructions et les clôtures présentent une qualité architecturale. De plus, les constructions et les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement avoisinant.
  
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvres innovants en matière d'aspect et de techniques de construction, liés au choix d'une démarche relevant de la Performance Environnementale sera admis, sous réserve de s'intégrer qualitativement dans le paysage.
  
- Les antennes seront implantées sur les toitures ou sur les façades, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques. Sur les toitures terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale, à une distance de l'acrotère au mois égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le niveau de la toiture terrasse à l'acrotère et le point le plus haut de l'antenne.
  
- Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.
  
- Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, locaux ordures ménagères ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.
  
- Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles/sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.

- Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation. Ainsi, aucune canalisation ne doit être apparente en façade ; les coffrets d'alimentation électrique doivent être correctement intégrés dans la composition générale de la façade ou de la clôture. Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).
- Les éventuels quais de déchargement devront par ailleurs être implantés de telle manière qu'ils soient peu visibles depuis la voie publique.
- Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celles des façades environnantes, le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie et présenter des ruptures architecturales dans leur traitement, afin d'éviter une uniformité d'aspect.
- Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement réalisées par petites unités séparées par des espaces plantés : des entités comprenant un maximum de 50 places d'un seul tenant avec des séparations paysagères (bandes enherbées et plantées) entre chacune des entités.
- Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale. Ainsi, s'ils existent, les silos de stationnement doivent bénéficier d'un traitement architectural de qualité.

## **2. Aspects extérieurs :**

- En façade sur les voies de circulation publique, les bâtiments devront marquer des fractionnements volumétriques afin de rompre avec l'aspect monolithique. Les bâtiments pourront notamment marquer une différence architecturale en fonction de leurs usages internes tant au niveau des matériaux, de la polychromie,...
- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin.

## **3. Toitures :**

- Les toitures à double ou à multiples pentes sont autorisées. Chaque pente marquera un angle minimum de 30° par rapport à l'horizontale.
- Dans le cas de toitures terrasses, un projet de toiture sera systématiquement présenté : l'ensemble des installations techniques y fera l'objet d'un projet étudié avec soin, voire en continuité des parements horizontaux utilisés à cet effet.
- Les surfaces destinées à la captation d'énergie (films ou panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques) feront partie du projet présenté. Leur bonne « intégration » conduira donc nécessairement à les intégrer de manière qualitative sur la toiture.

- Les couvertures apparentes, en plaques ondulées ainsi que celles en papier goudronné sont interdites.
- Les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités avec soin.

#### **4. Matériaux et couleurs :**

- Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent leurs aspects d'origine dans le temps. Les couleurs utilisées pour les bâtiments techniques seront le plus neutre possible.
- Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing,...) ainsi que l'emploi de plaques de bardage en fibrociment.

#### **5. Equipements et installations liées à la distribution d'énergie :**

- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

#### **6. Locaux techniques et citernes :**

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les zones de dépôts ainsi que les installations similaires doivent être au maximum intégrés : masqués par des écrans de verdure, être placées en des lieux où ils sont peu visibles depuis les voies publiques.
- Les locaux techniques (coffrets techniques...) doivent intégrer au maximum la composition architecturale du bâtiment ou de la clôture.
- Lorsque pour des raisons de contraintes techniques et de sécurité, ceux-ci doivent être éloignés de toute construction ou autre installation, ils seront rendus invisibles par un écran végétal de plantations locales diversifiées.

**7. Clôtures :**

- Les clôtures sont obligatoirement constituées de haies végétales ou de dispositifs à claire-voie légers de type grillage ou de panneau de grillage rigide, doublés de plantations variées choisies de préférence parmi les essences citées en annexe du présent règlement.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Des hauteurs différentes peuvent être admises en fonction de contraintes spécifiques à la nature de l'activité.
- Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas gêner la visibilité tant au niveau de l'accès à la voie de circulation (sorties des établissements), qu'aux carrefours de voies ouvertes à la circulation.
- L'installation de clôtures acoustiques/phoniques de type mur plein est autorisée en limites séparatives entre les secteurs liés à l'habitat et les autres destinations.

**ARTICLE UI 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE  
REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**1. Caractéristiques :****1.1. Caractéristiques des espaces de stationnement :**

Quelle que soit la destination des constructions, sauf mention spécifique pour l'habitat (cf. ci-après), le stationnement se fera soit en sous-sol, soit à rez-de-chaussée (ou au niveau du sol). Les silos de stationnement sont donc interdits.

**1.2. Accès aux places de stationnement :**

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5%.
- Les aires de stationnement et les batteries de garages ne doivent pas présenter plus de deux issues sur une même voie publique.

**1.3. Dimensions des places de stationnement :**

	Automobiles
Longueur utile	5,00 m
Largeur utile	2,50 m
Dégagement	6,00 m
Surface minimale par emplacement (accès et dégagements compris).	27,50 m <sup>2</sup>



**2. Nombre d'emplacements requis :**

2.1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-après, sera dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

**2.2. Constructions à destination d'habitation :**

▪ Cas général : les places commandées (places doubles) sont interdites.

▪ Nombre de places véhicules imposées :

- Il sera créé au minimum une place de stationnement véhicule par tranche engagée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1 place par logement.

*Exemple d'application : Une construction de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher implique la création de 10 places de stationnement / Une construction de 601 m<sup>2</sup> de surface de plancher implique la création de 11 places de stationnement.*

- Il ne sera exigé qu'au maximum une place de stationnement véhicule par logement pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare.

- Il ne sera exigé qu'au maximum une place de stationnement véhicule par logement locatif aidé par un prêt de l'Etat et 0,5 place de stationnement par logement locatif aidé par un prêt de l'Etat si le bâtiment est situé à moins de 500 mètres d'une gare.

- Les immeubles doivent comporter des places dédiées aux vélos:

	Vélos
Logement : Studio et 2 pièces	0,75 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
Logement > 2 pièces	1,5 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>

Ces places devront être réalisées dans un local clos et couvert, intégré à l'immeuble, aisément accessible depuis la rue et muni d'accroches vélo.

**2.3. Constructions à destination de commerce ou d'artisanat :**

▪ Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée, en étage ou en sous-sol d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

	Automobiles	2 roues motorisées
Surfaces : - Surface de plancher $\leq 150 \text{ m}^2$	Non réglementé sauf dans les secteurs définis sur le plan de zonage du P.L.U. : 1 place pour $60 \text{ m}^2$ de surface de plancher	1 emplacement par tranche de 5 places automobiles requises
- $150 \text{ m}^2 \leq$ Surface de plancher $\leq 1\ 000 \text{ m}^2$	1 place pour $60 \text{ m}^2$ de surface de plancher	
- Surface de plancher $\geq 1\ 000 \text{ m}^2$	1 place pour $40 \text{ m}^2$ de surface de plancher	

	Vélos (en RDC exclusivement)
Surface de plancher $> 500 \text{ m}^2$	1 emplacement pour 10 employés

▪ Sauf en cas d'impossibilité technique, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à  $150 \text{ m}^2$ , à raison de 10 % de la surface de plancher avec un minimum de  $100 \text{ m}^2$ .

#### 2.4. Constructions à destination de bureaux :

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

Automobiles	2 roues motorisées	Vélos(en RDC uniquement)
1 place pour $75 \text{ m}^2$ de surface de plancher	1 place / $100 \text{ m}^2$ de surface de plancher	$1,5 \text{ m}^2$ dédié aux vélos pour $100 \text{ m}^2$ de surface de plancher

Au dessus de  $300 \text{ m}^2$  de surface de plancher, le stationnement pour les livraisons devra se réaliser sur la parcelle.

Il sera exigé une place de stationnement automobile pour  $45 \text{ m}^2$  de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare.

#### 2.5. Constructions à destination de l'industrie ou d'entrepôt :

Sauf en cas d'impossibilité technique, le stationnement des véhicules de livraison devra être prévu en dehors des voies publiques.

Automobiles	2 roues motorisées	Vélos (en RDC uniquement)
1 place pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher

## 2.6. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de normes de stationnement automobiles pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à l'exception des normes fixés pour les personnes à mobilités réduites par le code de la construction et de l'habitation.

Une place de stationnement dédié au vélo pour 10 employés.

## 3. Changement de destination de locaux :

3.1. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

3.2. Le nombre de nouvelles places de stationnement à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places nécessaires aux constructions, après les travaux envisagés, et le nombre de places existant aux constructions avant ces travaux en respectant les nouvelles normes.

3.3. La réalisation de ces places supplémentaires ne sera exigée que si l'application de la règle exposée ci-dessus, induit la création de plus de 2 places de stationnement, lesquelles ne seront pas commandées.

## 4. Aménagement et travaux sur constructions existantes :

4.1. Lors de travaux d'aménagement ou d'extension de locaux à usage d'habitation visant à créer au moins un logement, les normes définies ci-avant dans le §. « 2 - Nombre d'emplacements ~~minimum~~ requis », s'appliqueront pour chaque logement créé.

4.2. Lors de travaux d'aménagement ou d'extension d'autres locaux, les normes définies ci-avant dans le §. « 2 - Nombre d'emplacements requis », ne s'appliqueront qu'à la surface nouvellement créée.

4.3. En cas de travaux d'aménagement entraînant la suppression de places de stationnement, ces places devront être rétablies sur la parcelle.

## 5. Modalités d'application :

### 5.1. Accessibilité des stationnements aux handicapés, aux personnes à mobilité réduite, aux personnes à besoins spécifiques :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier

2007 portant application de ce décret. Les dimensions de chaque place de stationnement pour personne à mobilité réduite ne pourront pas être inférieures à 3,3 mètres x 5 mètres.

#### 5.2. Réalisation de parc de stationnement :

▪ Le stationnement de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (au maximum 50 mètres des limites de l'unité foncière). Toutefois, afin de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite, pour les constructions destinées en tout ou partie à l'habitat, un minimum de 5% des places sera obligatoirement réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

#### 5.3. Traitement des eaux de parkings :

Les eaux issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries subiront un traitement de débouillage, déshuilage avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

**ARTICLE UI 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE  
REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS,  
ET DE PLANTATIONS**

**1. Dispositions générales :**

- Il est mis en place une disposition destinée à favoriser les espaces libres plantés ainsi que tous les autres supports extérieurs naturels de biodiversité, par la prise en compte d'une « Surface Végétalisée Pondérée » (cf. calcul au §.2 ci-après). Celle-ci sera équivalente à 30% de la surface l'unité foncière.
- Les aménagements de l'ensemble des espaces et supports végétalisés extérieurs doivent faire l'objet d'un projet détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire.
- Les plantations doivent être implantées dans le respect de l'article 671 du Code Civil.
- Les aires de stationnement de surface, selon qu'elles sont plantés en pleine terre ou sur ouvrage, doivent être plantées à raison d'un arbre à petit développement pour 6 places de parking, et de dimensions minimales 20/25. Les plantations devront être réparties de façon homogène sur l'ensemble de l'aire.
- Les dalles couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :
  - 50 centimètres pour les surfaces engazonnées ou plantées d'arbustes.
  - Les zones d'arbres à petit développement devront être de 3 m<sup>3</sup>.
  - Les zones d'arbres à moyen et grand développement devant être de 5 à 6 m<sup>3</sup>.
- Les arbres doivent présenter une taille minimale de 2 mètres à la plantation et une circonférence de 20/25.
- Les aires de stockage, de dépôts ainsi que les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et autres installations techniques non adjacents à la construction principale doivent être masquées par des écrans de verdure comportant des arbres et/ou arbustes d'essences diversifiées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du présent règlement.

**2. Calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée » :**

- Pour le calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée », les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées et seront affectés d'un coefficient en fonction de leur nature :
  - 1,5 pour les espaces en pleine terre ;
  - 0,5 pour les espaces verts sur terrasse, les espaces verts sur dalle et les murs ou façades aménagées pour être végétalisées (avec, respectivement, une épaisseur minimale de terre végétale de 20 centimètres et de 50 centimètres).

**Exemples d'application :**

Une unité foncière de 10 000 m<sup>2</sup> de surface sur laquelle sera réalisé un programme de 5 000 m<sup>2</sup> d'industrie : la « Surface Végétalisée Pondérée » obligatoire sera donc au minimum de 30% de 10 000 m<sup>2</sup> soit 3 000 m<sup>2</sup>.

L'opération satisfera à la réglementation par exemple en réalisant :

- 1 000 m<sup>2</sup> de pleine terre (soit en application de la pondération un équivalent de  $1\ 000 * 1,5 = 1\ 500$  m<sup>2</sup>) ;
- 2 500 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée comportant au minimum 20 centimètres de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de  $0,5 * 2\ 500 = 1\ 250$  m<sup>2</sup>)
- 500 m<sup>2</sup> de surface de murs ou de façades végétalisés (soit en application de la pondération un équivalent de  $0,5 * 500 = 250$  m<sup>2</sup>)

Soit un total de  $1\ 500 + 1\ 250 + 250 = 3\ 000$  m<sup>2</sup>

### **3. Marges d'isolement plantées :**

▪ Les marges spéciales d'isolement prévues en limite de la zone, telles qu'elles figurent au plan de zonage, doivent comporter au moins deux rangées d'arbres à haut ou moyen développement pour former un écran.

▪ Peuvent y être également autorisés :

- Les pavillons de gardiens, poste de transformations ;
- L'aménagement d'aires de parcs de stationnement pour voitures automobiles de tourisme.

### **4. Exceptions et adaptations :**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

## **ARTICLE UI 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Article supprimé.

### **ARTICLE UI 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

### **ARTICLE UI 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ**

### **Précision indicative :**

Il s'agit d'une zone réservée au stationnement des caravanes.

Certains terrains de la zone UJ sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

### **Protections, risques et nuisances :**

#### Terrains soumis aux risques inscrits dans le Plan de Prévention des Risques Naturels.

Les terrains concernés par les risques liés à la dissolution du gypse ou aux carrières souterraines abandonnées doivent prendre en compte le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

#### Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 s'appliquent. Les usagers prendront connaissance des dispositions qui figurent en annexe 1 du présent règlement.

#### Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Une fiche technique figure dans le rapport de présentation, exposant les précautions à prendre pour les constructions.



### **ARTICLE UJ 1 : OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, au commerce, à l'industrie, l'entrepôt, le bureau, l'artisanat, l'hébergement hôtelier
- Les décharges de tous déchets, matériaux...
- Les dépôts de matériaux à l'air libre, de ferrailles, véhicules hors d'usage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2 ;
- Les constructions à destination d'habitat autres que celles mentionnées à l'article UJ 2.

### **ARTICLE UJ 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES**

#### **A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les équipements d'intérêt public liés au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés et si les exhaussements ne conduisent pas à créer une surélévation de plus de 60 cm par rapport au niveau du terrain avant travaux en cas de réutilisation des terres issues des affouillements réalisés sur le terrain ;
- Les clôtures sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11 du règlement de zone ;
- Les constructions à destination d'habitat à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés ;
- Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les projets de constructions devront respecter le règlement du PPRN.

### **ARTICLE UJ 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Rappels :**

1. Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les infrastructures affectées à la circulation terrestre, existantes ou à créer, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris leurs dépendances, liaisons piétonnières et/ou cyclables incluses.
2. Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du Code Civil.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques qui permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des utilisateurs de ces accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme et des règlements en vigueur. Cette sécurité s'apprécie compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration, de l'intensité et de la nature de la circulation.

#### **1. Accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent respecter une largeur minimale fixée à 3,50 mètres. La largeur de l'accès doit être adaptée à la nature de l'opération.
- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.
- La longueur cumulée des voies en impasse et accès particulier peut excéder 50 mètres à condition uniquement de réaliser des aménagements confortables pour les piétons (grâce à au moins un trottoir de 1,5 mètre de large) et qu'elles disposent d'un éclairage satisfaisant.
- Aucun accès automobile et/ou vélo et/ou piéton d'une opération quelle qu'elle soit ne pourra se faire directement sur un parc, un square ou un jardin public.
- Un seul accès est autorisé par tranche engagée de 15 mètres de linéaire de façade sur rue.

- Cas d'un accès présentant une pente : celui-ci devra, au débouché sur la voie, aménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement dont la pente n'excédera pas 5 %.

## **2. Voirie :**

- Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries et accès doivent respecter les prescriptions en vigueur.
- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
  - assurer la sécurité des piétons.

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

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie, avec un rayon de giration de 11 mètres.

## **ARTICLE UJ 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **1. Eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution.

## **2. Assainissement :**

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sont distincts. La collecte des eaux dans la parcelle, de la même manière que le rejet, doivent respecter l'obligation de séparativité des réseaux.

D'une manière générale, il s'agira de se conformer au règlement d'assainissement communal ou du syndicat d'assainissement concerné.

### **a) Eaux usées :**

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues et les cours d'eau.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débourbeur-déshuileur.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

### **b) Eaux pluviales :**

- Lorsque le réseau collectif existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :
  - modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification ;
  - augmenter leur débit et conformément à la réglementation en vigueur ;
  - altérer leur qualité.
- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement communal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement.
- Les eaux issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries subiront un traitement de débouillage, déshuilage avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

c) Dispositions particulières :

Toutefois, à l'intérieur du secteur identifié sur la carte de l'aléa gypse du Plan de Prévention des Risques Naturels, soumis au risque lié à la dissolution des gypses, le raccordement au réseau public est obligatoire.

**3. Collecte des déchets.**

- il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour la mise en place d'un système de collecte et de tri des déchets ;
- l'implantation de bornes enterrées sur le domaine privé de l'opération sera privilégiée lorsque cela est possible ;
- il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour le stockage des encombrants ;
- le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique.

**4. Energie :**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée.

**5. Réseau public de communications :**

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...) ;
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

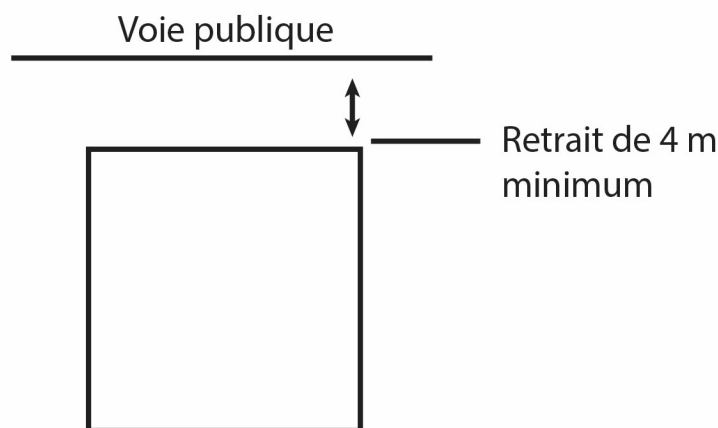
**ARTICLE UJ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article supprimé.

**ARTICLE UJ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

**1. Dispositions générales :**

Le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait d'au moins 4 mètres de la limite d'emprise des voies et des emprises publiques, et des voies privées ouvertes à la circulation publique. Pour les saillies sur façades sur rue, il s'impose de se référer au règlement de voirie communal, Titre 3 article 3 (se reporter aux annexes du PLU).



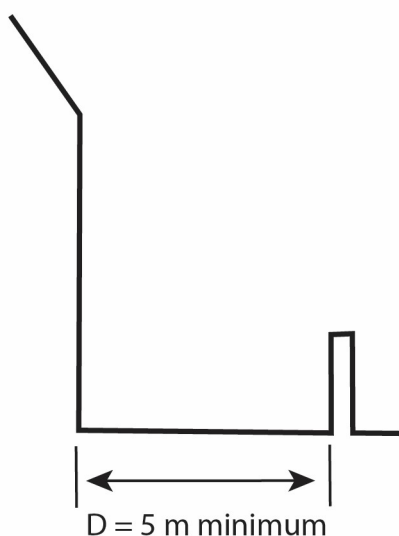
**2. Exceptions et adaptations :**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

**ARTICLE UJ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

**1. Dispositions générales :**

La distance (D) horizontale de tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à 5 mètres.



## **2. Exceptions et adaptations :**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

## **ARTICLE UJ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **ARTICLE UJ 9 : EMPRISE AU SOL**

### **1. Dispositions générales :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie totale du terrain.

### **2. Exceptions et adaptations :**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux Constructions et Installations Nécessaires au Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

## **ARTICLE UJ 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres.

## **ARTICLE UJ 11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ; PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ÎLOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

Les constructions et installations ne doivent nuire ni par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ni par leur aspect extérieur à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

## **ARTICLE UJ 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1. Caractéristiques**

#### **1.1. Caractéristiques des espaces de stationnement :**

Quelle que soit la destination des constructions, sauf mention spécifique pour l'habitat (cf. ci-après), le stationnement se fera soit en sous-sol, soit à rez-de-chaussée (ou au niveau du sol). Les silos de stationnement sont donc interdits.

#### **1.2. Accès aux places de stationnement :**

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5%.
- Les aires de stationnement et les batteries de garages ne doivent pas présenter plus de deux issues sur une même voie publique.

#### **1.3. Dimensions des places de stationnement :**

	Automobiles
Longueur utile	5,00 m
Largeur utile	2,50 m
Dégagement	6,00 m
Surface minimale par emplacement (accès et dégagements compris).	27,50 m <sup>2</sup>



**2. Nombre d'emplacements requis :**

2.1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-après, sera dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

**2.2. Constructions à destination d'habitation :**

▪ Cas général : les places commandées (places doubles) sont interdites.

▪ Nombre de places véhicules imposées :

- Il sera créé au minimum une place de stationnement véhicule par tranche engagée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1 place par logement.

*Exemple d'application : Une construction de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher implique la création de 10 places de stationnement / Une construction de 601 m<sup>2</sup> de surface de plancher implique la création de 11 places de stationnement.*

- Il ne sera exigé qu'au maximum une place de stationnement véhicule par logement pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare.

**2.3. Constructions à destination de commerce ou d'artisanat :**

▪ Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée, en étage ou en sous-sol d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

	Automobiles	2 roues motorisées
Surfaces :		
- Surface de plancher ≤ 150 m <sup>2</sup>	Non réglementé	Non réglementé
- 150 m <sup>2</sup> ≤ Surface de plancher ≤ 1 000 m <sup>2</sup>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 emplacement par tranche de 5 places automobiles requises
- Surface de plancher ≥ 1 000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher	

	Vélos (en RDC exclusivement)
Surface de plancher > 500 m <sup>2</sup>	1 emplacement pour 10 employés

Ces places devront être réalisées dans un local clos et couvert, intégré à l'immeuble, aisément accessible depuis la rue et muni d'accroches vélo.

- Sauf en cas d'impossibilité technique, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 150 m<sup>2</sup>, à raison de 10 % de la surface de plancher avec un minimum de 100 m<sup>2</sup>.

#### 2.5. Constructions à destination de bureaux :

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

Automobiles	2 roues motorisées	Vélos(en RDC uniquement)
1 place pour 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1,5 m <sup>2</sup> dédié aux vélos pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Au dessus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le stationnement pour les livraisons devra se réaliser sur la parcelle.

Il sera exigé une place de stationnement automobile pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare.

#### 2.6. Constructions à destination de l'industrie ou d'entrepôt :

Sauf en cas d'impossibilité technique, le stationnement des véhicules de livraison devra être prévu en dehors des voies publiques.

Automobiles	2 roues motorisées	Vélos (en RDC uniquement)
1 place pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 10 employés

#### 2.7. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de normes de stationnement automobiles pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à l'exception des normes fixés pour les personnes à mobilités réduites par le code de la construction et de l'habitation.

Une place de stationnement dédié au vélo pour 10 employés.

### **3. Changement de destination de locaux :**

3.1. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

3.2. Le nombre de nouvelles places de stationnement à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places nécessaires aux constructions, après les travaux envisagés, et le nombre de places existant aux constructions avant ces travaux en respectant les nouvelles normes.

3.3. La réalisation de ces places supplémentaires ne sera exigée que si l'application de la règle exposée ci-dessus, induit la création de plus de 2 places de stationnement, lesquelles ne seront pas commandées.

### **4. Aménagement et travaux sur constructions existantes :**

4.1. Lors de travaux d'aménagement ou d'extension de locaux à usage d'habitation visant à créer au moins un logement, les normes définies ci-avant dans le §. « 2 - Nombre d'emplacements ~~minimum~~ requis », s'appliqueront pour chaque logement créé.

4.2. Lors de travaux d'aménagement ou d'extension d'autres locaux, les normes définies ci-avant dans le §. « 2 - Nombre d'emplacements requis », ne s'appliqueront qu'à la surface nouvellement créée.

4.3. En cas de travaux d'aménagement entraînant la suppression de places de stationnement, ces places devront être rétablies sur la parcelle.

### **5. Modalités d'application :**

#### **5.1. Accessibilité des stationnements aux handicapés, aux personnes à mobilité réduite, aux personnes à besoins spécifiques :**

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret. Les dimensions de chaque place de stationnement pour personne à mobilité réduite ne pourront pas être inférieures à 3,3 mètres x 5 mètres.

#### **5.2. Réalisation de parc de stationnement :**

- Le stationnement de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (au maximum 50 mètres des limites de l'unité foncière). Toutefois, afin de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite, pour les constructions destinées en tout ou partie à l'habitat, un minimum de 5% des places sera obligatoirement réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

### 5.3. Traitement des eaux de parkings :

Les eaux issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries subiront un traitement de débouillage, déshuilage avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

## **ARTICLE UJ 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les plantations doivent être implantées dans le respect de l'article 671 du Code Civil.
2. Les espaces libres représentent au minimum 10 % de la superficie du terrain.
3. Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers (jardins, parcs paysager), comportant notamment des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du présent règlement.

## **ARTICLE UJ 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Article supprimé.

## **ARTICLE UJ 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

### **ARTICLE UJ 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

## **Titre III – Dispositions applicables aux zones naturelles**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1**

### **Précision indicative :**

Il s'agit de zones peu ou pas équipées à protéger en raison de la présence dominante de paysages naturels et de leur intérêt pour la qualité du cadre de vie des Ignymontains. Une ouverture au public est possible. Cette zone abrite un gisement de gypse susceptible d'être exploité en carrière souterraine.

Par ailleurs, certains terrains de la zone N1 sont concernés par des servitudes d'utilité publique et des prescriptions liées à la présence de zones de danger du fait de la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et ces zones de danger et qui s'ajoutent au règlement de zone.

### **Protections, risques et nuisances :**

#### **Terrains soumis aux risques inscrits dans le Plan de Prévention des Risques Naturels.**

Les terrains concernés par les risques liés à la dissolution du gypse ou aux carrières souterraines abandonnées doivent prendre en compte le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

#### **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 s'appliquent. Les usagers prendront connaissance des dispositions qui figurent en annexe 1 du présent règlement.

#### **Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

Une fiche technique figure dans le rapport de présentation, exposant les précautions à prendre pour les constructions.

### **ARTICLE N1 1 : OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, au commerce, à l'industrie, l'entrepôt, le bureau, l'artisanat, l'hébergement hôtelier, l'habitat ;
- La pratique du camping, en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs ;
- Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences légères de loisirs ;

- L'aménagement d'aires de stationnement pour les gens du voyage ;
- Les décharges de tous déchets, matériaux...
- Les dépôts de matériaux à l'air libre, de ferrailles, véhicules hors d'usage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2 ;
- L'ouverture ou l'extension de toute carrière à ciel ouvert ;
- Les installations de loisirs, sports, récréation.

### **ARTICLE N1 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.**

- L'aménagement des voies existantes, la création de chemin de balades piétons/vélos, sous réserve de ne pas compromettre la vocation paysagère de la zone ;
- Les clôtures sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11 du règlement de zone ;
- La construction et l'extension des équipements liés au stockage et à la distribution d'eau potable ;
- Le cimetière paysager et son extension sous réserve de maintenir la qualité paysagère du site ;
- La réalisation d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières souterraines et les équipements nécessaires à leur exploitation, à condition de dissimuler toute forme d'installation à la vue du public et sous réserve de remise en état par remblayage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés et si les exhaussements ne conduisent pas à créer une surélévation de plus de 60 cm par rapport au niveau du terrain avant travaux en cas de réutilisation des terres issues des affouillements réalisés sur le terrain ;
- Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les projets de constructions devront respecter le règlement du PPRN.

### **ARTICLE N1 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à la l'utilisation possible des sols et permettant des circulations piétonnes confortables.



**ARTICLE N1 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

**1. Eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution.

**2. Assainissement :**

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sont distincts. La collecte des eaux dans la parcelle, de la même manière que le rejet, doivent respecter l'obligation de séparativité des réseaux.

D'une manière générale, il s'agira de se conformer au règlement d'assainissement communal ou du syndicat d'assainissement concerné.

**a) Eaux usées :**

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues et les cours d'eau.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débourbeur-déshuileur.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

**b) Eaux pluviales :**

- Lorsque le réseau collectif existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :

- modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification ;
- augmenter leur débit et conformément à la réglementation en vigueur ;
- altérer leur qualité.

▪ L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement communal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement.

▪ Les eaux issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries subiront un traitement de débouage, déshuilage avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

#### c) Dispositions particulières :

Toutefois, à l'intérieur du secteur identifié sur la carte de l'aléa gypse du Plan de Prévention des Risques Naturels, soumis au risque lié à la dissolution des gypses, le raccordement au réseau public est obligatoire.

### **3. Collecte des déchets :**

- il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour la mise en place d'un système de collecte et de tri des déchets ;
- l'implantation de bornes enterrées sur le domaine privé de l'opération sera privilégiée lorsque cela est possible ;
- il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour le stockage des encombrants ;
- le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique.

### **4. Energie :**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée.

## **5. Réseau public de communications :**

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...)
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

## **ARTICLE N1 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article supprimé.

## **ARTICLE N1 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait d'au minimum 6 mètres de l'emprise des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Pour les saillies sur façades sur rue, il s'impose de se référer au règlement de voirie communal, Titre 3 article 3 (se reporter aux annexes du PLU).
- Les règles du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure : postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

## **ARTICLE N1 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment par rapport aux limites séparatives avec un minimum de 6 mètres.

- Les règles du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure : postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

**ARTICLE N1 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT  
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus est autorisée sur une même unité foncière.
- La distance entre tout point de la ou des constructions implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres.

**ARTICLE N1 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder 5 % de la superficie totale du terrain.

**ARTICLE N1 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions sera de 7 mètres.

**ARTICLE N1 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE  
LEURS ABORDS ; PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES  
ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ÎLOTS, IMMEUBLES, ESPACES  
PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

Les constructions et installations ne doivent nuire ni par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ni par leur aspect extérieur à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Les façades des constructions doivent toutes être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec celles des bâtiments existants sur les terrains contigus.

**ARTICLE N1 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE  
DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Aucune place de stationnement n'est autorisée.

**ARTICLE N1 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE  
REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE  
PLANTATIONS**

Les espaces non affectés aux constructions et installations admises doivent être obligatoirement traités en espaces verts paysagers. Tout arbre abattu doit être remplacé sur le terrain même.

**ARTICLE N1 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Article supprimé.

**ARTICLE N1 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

**ARTICLE N1 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEaux DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

Sans objet.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2

### Précision indicative :

Il s'agit de zones peu ou pas équipées à protéger en raison de la présence dominante de paysages naturels et de leur intérêt pour la qualité du cadre de vie des Ignymontains.

Une ouverture au public est possible, accompagnée de la réalisation d'installations d'équipements à vocation sportives, récréatives et de loisirs de plein air, et des constructions pour leur fonctionnement.

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement s'imposant (Bois de Launay et Rue Bommelle), associées au présent règlement.

Par ailleurs, certains terrains de la zone N2 sont concernés par des servitudes d'utilité publique et des prescriptions liées à la présence de zones de danger du fait de la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et ces zones de danger et qui s'ajoutent au règlement de zone.

### Protections, risques et nuisances :

#### Terrains soumis aux risques inscrits dans le Plan de Prévention des Risques Naturels.

Les terrains concernés par les risques liés à la dissolution du gypse ou aux carrières souterraines abandonnées doivent prendre en compte le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

#### Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 s'appliquent. Les usagers prendront connaissance des dispositions qui figurent en annexe 1 du présent règlement.

#### Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Une fiche technique figure dans le rapport de présentation, exposant les précautions à prendre pour les constructions.

## **ARTICLE N2 1 : OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, au commerce, à l'industrie, l'entrepôt, le bureau, l'artisanat, l'hébergement hôtelier, l'habitat ;
- La pratique du camping, en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs ;
- Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences légères de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de stationnement pour les gens du voyage ;
- Les décharges de tous déchets, matériaux...
- Les dépôts de matériaux à l'air libre, de ferrailles, véhicules hors d'usage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2.

## **ARTICLE N2 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES**

### **A CONDITIONS PARTICULIERES**

- L'aménagement des voies existantes, la création de chemin de balades piétons/vélos, sous réserve de ne pas compromettre la vocation paysagère de la zone ;
- Les dépôts liés uniquement aux occupations du sol autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir et notamment en ce qui concerne l'aspect ;
- Les clôtures sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11 du règlement de zone ;
- Les installations d'équipements à vocation sportive, récréative et de loisirs de plein air, les jardins familiaux partagés, à condition que les installations participent à une appropriation collective des lieux, ainsi que les constructions leur étant nécessaires (vestiaire, local de rangement de matériel de sport, loisirs, local pour gardien, abris de jardin...) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés et si les exhaussements ne conduisent pas à créer une surélévation de plus de 60 cm par rapport au niveau du terrain avant travaux en cas de réutilisation des terres issues des affouillements réalisés sur le terrain.
- Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les projets de constructions devront respecter le règlement du PPRN.

**ARTICLE N2 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à la l'utilisation possible des sols et permettant des circulations piétonnes confortables.

**ARTICLE N2 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

**1. Eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution.

**2. Assainissement :**

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sont distincts. La collecte des eaux dans la parcelle, de la même manière que le rejet, doivent respecter l'obligation de séparativité des réseaux.

D'une manière générale, il s'agira de se conformer au règlement d'assainissement communal ou du syndicat d'assainissement concerné.

**a) Eaux usées :**

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues et les cours d'eau.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débourbeur-déshuileur.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.



#### b) Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau collectif existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
  
- En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :
  - modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification ;
  - augmenter leur débit et conformément à la réglementation en vigueur ;
  - altérer leur qualité.
  
- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement communal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement.
  
- Les eaux issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries subiront un traitement de débouillage, déshuilage avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

#### c) Dispositions particulières :

Toutefois, à l'intérieur du secteur identifié sur la carte de l'aléa gypse du Plan de Prévention des Risques Naturels, soumis au risque lié à la dissolution des gypses, le raccordement au réseau public est obligatoire.

### 3. Collecte des déchets :

- il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour la mise en place d'un système de collecte et de tri des déchets ;
- l'implantation de bornes enterrées sur le domaine privé de l'opération sera privilégiée lorsque cela est possible ;
- il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour le stockage des encombrants ;
- le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **4. Energie :**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée.

#### **5. Réseau public de communications :**

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...)
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

### **ARTICLE N2 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article supprimé.

### **ARTICLE N2 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait d'au minimum 6 mètres de l'emprise des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Pour les saillies sur façades sur rue, il s'impose de se référer au règlement de voirie communal, Titre 3 article 3 (se reporter aux annexes du PLU).
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).
- Les règles du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure : postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

### **ARTICLE N2 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

- Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment par rapport aux limites séparatives avec un minimum de 6 mètres.
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).
- Les règles du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure : postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

### **ARTICLE N2 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus est autorisée sur une même unité foncière.
- La distance entre tout point de la ou des constructions implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).
- Les règles du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure : postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

### **ARTICLE N2 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder 5% de la superficie totale du terrain.

### **ARTICLE N2 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- Les règles du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure : postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

**ARTICLE N2 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ; PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ÎLOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

Les constructions et installations ne doivent nuire ni par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ni par leur aspect extérieur à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Les façades des constructions doivent toutes être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec celles des bâtiments existants sur les terrains contigus.

**ARTICLE N2 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE N2 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces non affectés aux constructions et installations admises doivent être obligatoirement traités en espaces verts paysagers.

Le secteur « de Launay » qui bénéficie d'une orientation d'aménagement est soumis à autorisation de défrichement. Tout arbre abattu doit être remplacé sur le terrain même.

**ARTICLE N2 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Article supprimé.

**ARTICLE N2 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

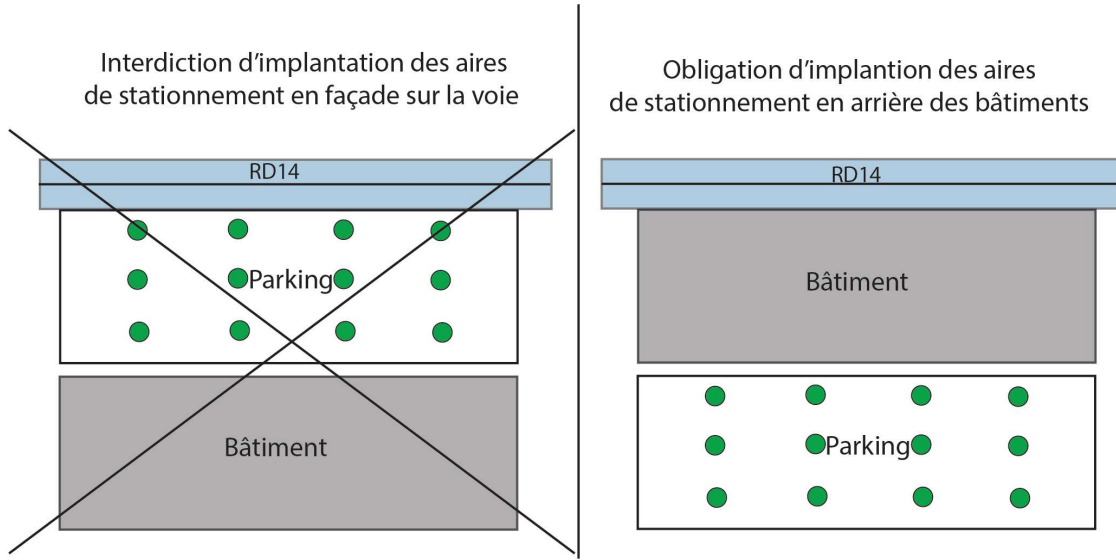
Sans objet.

**ARTICLE N2 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

Sans objet.

## **Titre IV – ANNEXES**

# 1. Article 6 de la zone UC : Détails des dispositions d'implantation du stationnement pour les terrains donnant sur la RD14



## 2. Lexique règlement

**Accès** (pour l'application de l'article 3 du règlement de zone) : l'accès est le point de jonction de l'unité foncière avec une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Il correspond suivant les cas à une partie du linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou de l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur ou sortent du terrain de l'opération depuis la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation publique.

**Acrotère** : l'acrotère est l'élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

**Activité artisanale** : voir "Artisanat"

**Activité industrielle** : voir "Industrie"

**Alignement** : délimitation du domaine public de voirie au droit des unités foncières riveraines.

**Annexe** : voir "Construction annexe"

**Artisanat** : cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux autres qu'artisanat (entrepasage, bureaux, vente, ...) ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

**Attique** : Se disent d'étages en attique au maximum les 2 derniers niveaux de constructions, placés donc au sommet d'un édifice, de proportions moindres que les étages inférieurs et séparés par une corniche du reste de la construction.

**Baie** : une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou un toit, servant au passage, à la vue, à l'éclairage ou à l'aération d'un bâtiment (voir aussi "mur aveugle"). Une porte d'accès est considérée comme une baie si elle est composée de dispositifs transparents (vitres...).

**Balcon** : les arêtes des balcons (de même que celles des terrasses et coursives) sont assimilées à des baies lorsqu'ils présentent une avancée supérieure à 0,80 mètre par rapport au plan de la façade.

**Bâtiment** : voir "construction"

**Bureaux** : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement. Les professions libérales telles que cabinets médicaux, juridiques, ... en font partie. Pour être rattachés à cette destination, les locaux autres que bureaux (entrepasage, artisanat, activités, vente, ...) ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

**Coefficient d'emprise au sol** : voir "emprise au sol des constructions"

**Commerce** : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie plus haut). Pour être rattachés à cette destination, les locaux autres que commerces



(entreposage, artisanat, activités, bureaux, ...) ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale. Les activités de restauration font partie de cette destination.

Pour les agences (bancaires, immobilières, de voyage, de travail intérimaire, etc), seule la partie réservée à l'accueil du public est considérée comme faisant partie de la destination « commerce ». Lorsque les parties complémentaires de bureaux comprises dans ces agences représentent plus de 1/3 de la surface affectée à l'accueil du public, l'agence est classée dans la catégorie « bureaux ».

**Construction** : l'appellation "construction" est limitée aux bâtiments dont la destination est réglementée à l'article R123-9 du code de l'Urbanisme, soit, aux bâtiments d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, commerciaux, artisanaux, industriels, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt, aux bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'à leurs annexes. Les murs écran font pleinement partie du volume de la construction et sont soumis aux règles de hauteur.

**Construction annexe de l'habitat** : sont considérées comme constructions annexes, les locaux non contigus à une construction principale, de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardins, garages, locaux vélos, ateliers, locaux poubelles... (Voir aussi "habitat").

**Construction annexe aux autres destinations (autre qu'habitat)** : sont considérées comme constructions annexes, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, garages, locaux vélos, locaux poubelles, local de surveillance...

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels, les salles de spectacle et salles de cinéma spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des projections cinématographiques, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les constructions liées au fonctionnement du réseau d'eau potable lorsqu'elles se révèlent nécessaire au fonctionnement et au développement de ce dernier ;

- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les "points-relais" d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat.

**Contiguïté** : état de deux choses qui se touchent.

**Destination** : Les différentes destinations de constructions sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, les commerces, l'artisanat, à l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

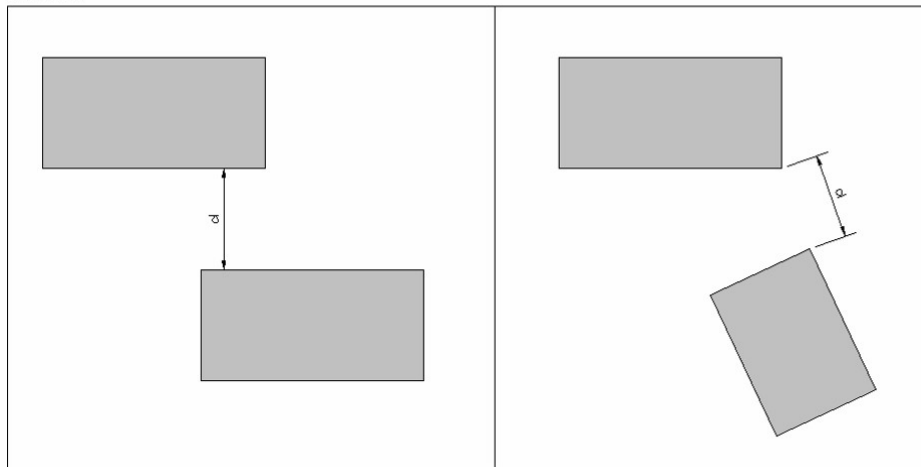
**Équipement public** : établissement appartenant à une personne publique dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public.

**Équipement d'intérêt collectif** : établissement n'appartenant pas à une personne publique mais remplissant les mêmes fonctions d'accueil du public et de mission d'intérêt collectif (école privée, crèche privée...). Ces équipements d'intérêt collectif comprennent les établissements dédiés aux soins médicaux (hôpitaux, cliniques, maisons de retraite).

**Dispositif à claire-voie** : clôture comprenant des espaces vides entre les parties opaques.

**Distance entre deux constructions** : la distance entre deux constructions implantées sur une même propriété correspond à la distance mesurée entre les deux points les plus proches des constructions (saillies de type balcons, coursives et terrasses de plus de 0,80 mètre par rapport au nu de la façade inclus).

vues en plan :



**Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, Emplacement réservé pour espace vert public, Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale** : en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique). Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement

relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité. Lorsqu'elles sont inscrites sur le domaine public, la mise en œuvre de ces servitudes nécessite un déclassement préalable. Les emplacements réservés pour espaces verts, équipements et ouvrages publics sont recensés en annexe du PLU.

**Emprise au sol des constructions :**

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (Définition mise à jour le 29 janvier 2016).

**Emprise publique :** Constitue une emprise publique (ouvrant à l'application de l'article 6 du règlement de zone) pour l'application du présent règlement : tout espace existant ou à créer, occupé par une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation des piétons, 2 roues ou automobiles, un parc ou un jardin public. Ne constituent pas une emprise publique au sens de l'application du présent règlement les éléments suivants : un cimetière, une aire close et exclusivement réservée au stationnement public ou privé, une emprise ferroviaire, ou un terrain public à usage de sports et de loisirs.

**Entrepôt :** cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

**Espace Boisé Classé :** en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer des bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies, plantations d'alignement... à conserver, protéger ou créer, qu'ils soient ou non soumis au Code forestier, enclos ou non. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements.

**Espaces libres :** cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation. Les aires et bandes plantées, voies, cheminements piétons et deux-roues, rampes d'accès à des sous-sols, aires extérieures de stationnement, rampes et emmarchements d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètres, piscines et bassins de plain pied... sont considérés comme espaces libres de construction.

**Espace vert :** un espace vert désigne un espace planté d'arbres, d'arbustes, de légumes, de fleurs et / ou engazonné. Il peut être ou non en "pleine terre".

**Façade :** constituent une façade tous les murs extérieurs d'une construction ainsi que les murs donnant sur un patio intérieur non couvert.

**Faitage :** ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ; partie supérieure d'un comble.

**Habitat :** cette destination comprend les logements individuels, logements collectifs, logements locatifs sociaux, logements de fonction, logements de gardiens, chambres de service, logements étudiants, résidences sociales, résidences non médicalisées pour personnes âgées, foyers de travailleurs... Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation

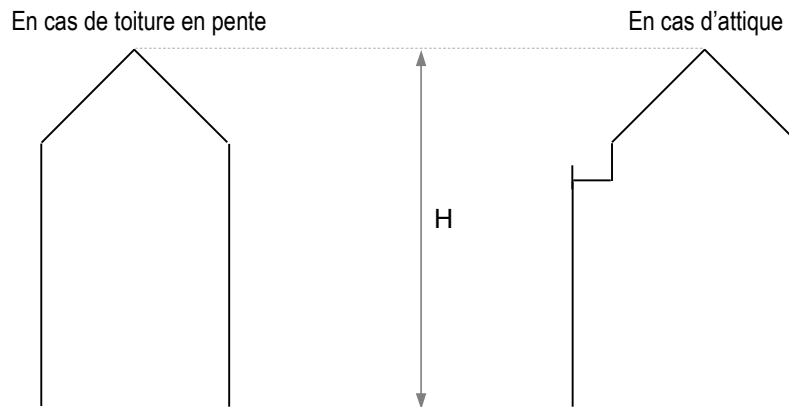
lorsque la surface de plancher d'habitation proprement dite est au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes. Dans le cas contraire ils sont assimilés à l'artisanat.

**Hauteur :**

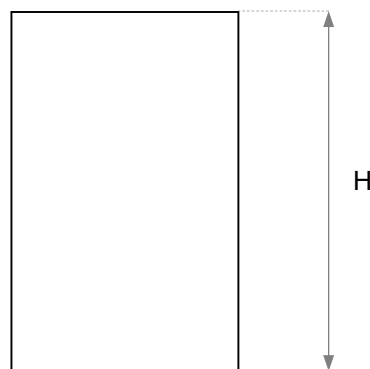
- la **hauteur** d'une construction, d'un élément de construction, d'une clôture... se mesure verticalement à partir du sol naturel (sauf exceptions mentionnées à l'article 10)

- la **hauteur maximale « H »** d'une construction correspond à la hauteur mesurée depuis le sol naturel à sa cote moyenne jusqu'au sommet de la construction (au faîtage en cas de toiture en pente ou d'attique ou à la base de l'acrotère en cas de toitures terrasses), non comptés cheminées et conduits de ventilation et exceptions mentionnées à l'article 10.

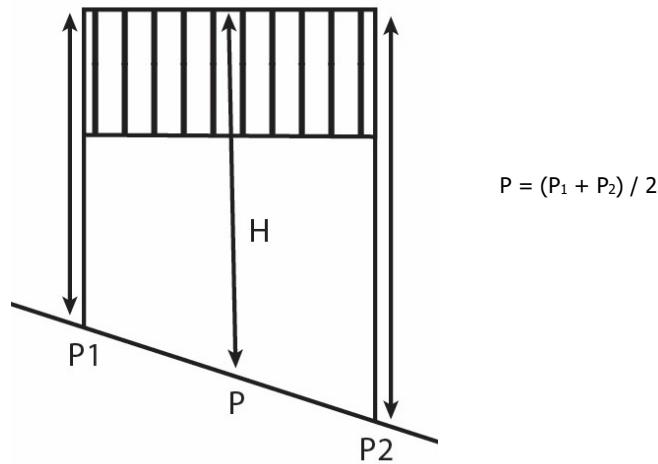
En cas de terrains en pente, la hauteur mentionnée à l'article 10 sera calculée par rapport à la cote moyenne du terrain (notée « P » sur le schéma ci-dessous) définie en tenant compte de la cote du point le plus haut (P1) et de la cote du point le plus bas du terrain au droit de la construction (P2).



En cas de toiture terrasse

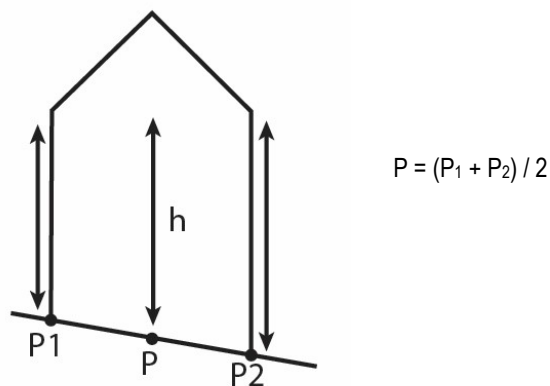


En cas de terrains en pente



- Sauf exceptions mentionnées aux articles 6, 7 et 8, la **hauteur « h »** mentionnée aux articles 6, 7 et 8 du présent règlement correspond à la hauteur à l'égout du toit de la façade de la construction ou à la base de l'acrotère dont on souhaite évaluer le recul minimum, lorsque celui-ci est conditionné à une hauteur (ex. :  $L = h/3$  ;  $L = h...$ ) (voir aussi « recul » et ses schémas explicatifs).

En cas de terrains en pente, la hauteur mentionnée aux articles 6, 7 et 8 sera calculée par rapport la cote moyenne du terrain (notée « P » sur le schéma ci-dessous) définie en tenant compte de la cote du point le plus haut ( $P_1$ ) et de la cote du point le plus bas du terrain au droit de la construction ( $P_2$ )



**Hébergement hôtelier, hôtel** : cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

**Industrie** : cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

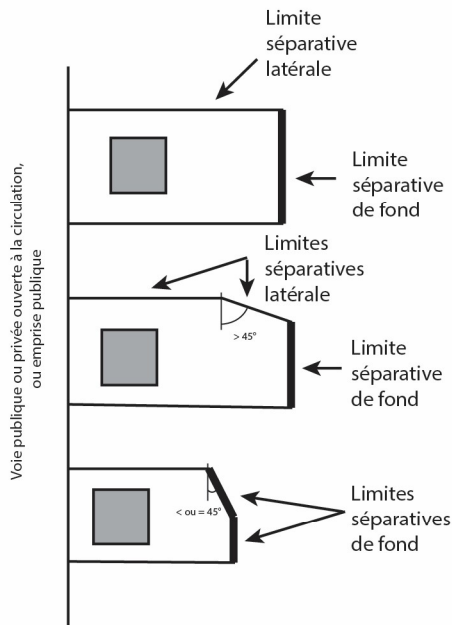
**Jour de souffrance** : baie ne permettant pas les vues et ne pouvant pas s'ouvrir.

**Limite séparative** : c'est une limite séparant deux unités foncières. On distingue :

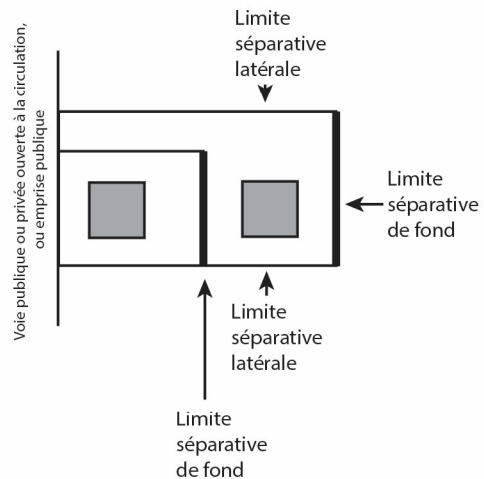
- **les limites séparatives de fond de parcelle** : il s'agit de limites séparatives qui n'ont aucun contact avec une voie publique, une emprise publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, qui sont situées à l'opposé de celles-ci, ou présentent un angle inférieur ou égal à  $45^\circ$  par rapport à celles-ci ;
- **les limites séparatives latérales** : il s'agit de limites séparatives qui présentent un ou plusieurs points de contact avec une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation publique ou une emprise publique, ou qui présentent un angle supérieur à  $45^\circ$  par rapport à celles-ci. Ces limites peuvent être constituées par une ligne droite, courbe ou brisée, pouvant comporter des décrochements d'une longueur n'excédant pas 3 m, qui joint la limite de fond de parcelle à l'alignement.

### Illustration des limites séparatives latérales et des limites séparatives de fond

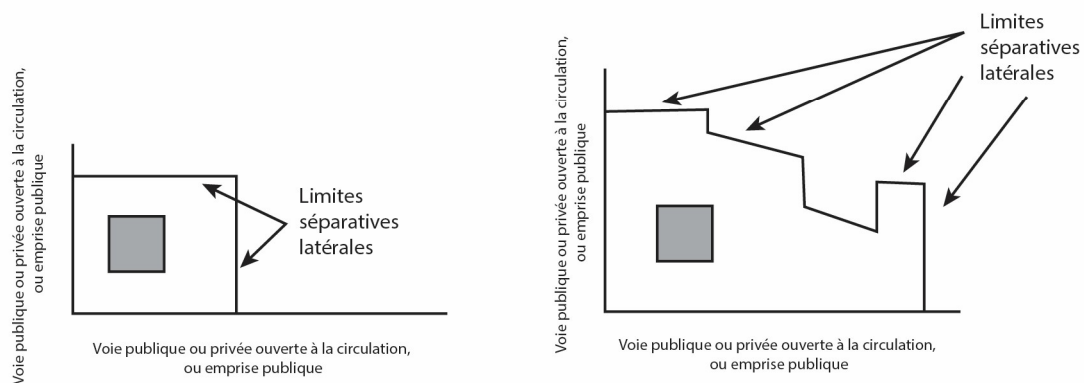
CAS DES PARCELLES EN 1er RANG



CAS DES PARCELLES EN 2nd RANG



CAS DES PARCELLES D'ANGLE



**Logement** : voir "habitat"

**Logement locatif social** : les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

**Mur aveugle** :

- Les façades percées de jours de souffrance ou de baies dont la hauteur d'allège est au moins égale à 1,90 mètre au-dessus du niveau intérieur du plancher fini, sont assimilées à des murs aveugles. Elles peuvent éventuellement comporter en rez-de-chaussée, des accès donnant sur un dégagement.
- Dans le cas de façade dont une partie seulement comporte des baies, on considère que la partie de façade comportant des baies se prolonge sur une longueur de façade de 2,50 mètres à compter de la dernière baie. On applique alors la règle adaptée pour chaque partie de façade en comptant la vue perpendiculairement à la baie.

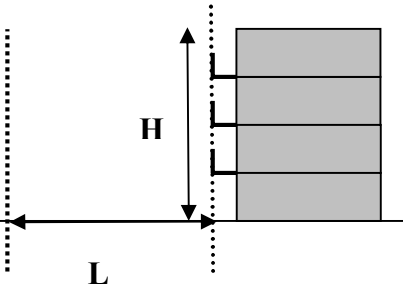
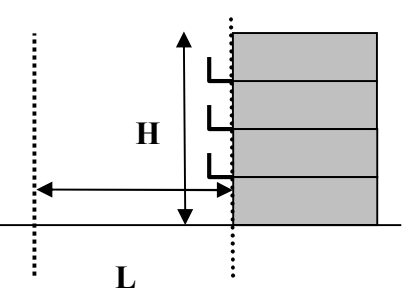
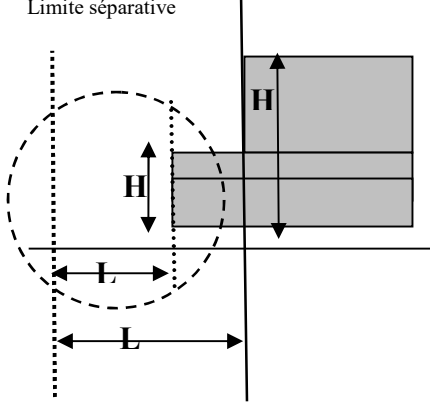
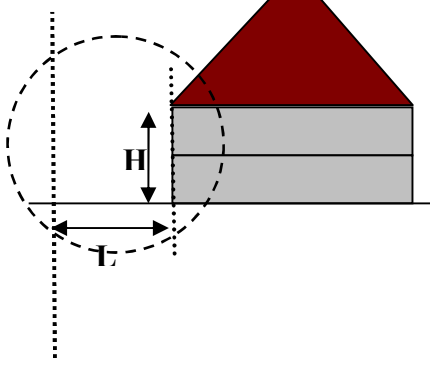
**Ouvrages Publics** : ensemble des installations et constructions de réseaux, candélabres, postes techniques électriques ou de gaz...

**Place commandée** : On entend par « place commandée » une place de stationnement réalisée dans le prolongement horizontal d'une autre place qui la condamne. Ainsi, la place n°2 commande la place n°1. Les deux places doivent impérativement n'être utilisables que par le même usager et ne peuvent appartenir à plusieurs propriétaires.

**Pleine terre** : un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Peuvent être considérés comme des espaces de pleine terre, les espaces verts réalisés sur au minimum 2 mètres de terre végétale au dessus de locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement.

**Recul (L)** : le recul d'une construction par rapport à une limite séparative ou par rapport à une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation publique ou une emprise publique, correspond à la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement à la façade, entre tout point de cette façade (saillies de type balcons, coursives, terrasse... de plus de 0,80 mètre par rapport au nu de la façade inclus) et le point le plus proche du plan vertical formé par la limite ou par l'alignement sur la voie ou l'emprise publique.

Le recul minimum prescrit pour tout point d'une construction, lorsqu'il est conditionné à une hauteur, se calcule en multipliant la hauteur de ce point par un coefficient (voir aussi "hauteur H").

<p>Limite séparative</p> 	<p>Dans ce cas de figure les saillies font plus de 0,8 mètres d'avancée. La règle <math>L=H</math> s'applique à partir du bord extérieur des saillies.</p>
<p>Limite séparative</p> 	<p>Dans ce cas de figure les saillies font moins de 0,8 mètres d'avancée. La règle <math>L=H</math> s'applique à partir du plan de la façade.</p>
<p>Limite séparative</p> 	<p>Dans ce cas de figure la règle <math>L=H</math> s'applique à l'égout des différentes parties de construction, de manière différenciée suivant la hauteur des niveaux de construction.</p>
<p>Limite séparative</p> 	<p>Dans ce cas de figure la règle <math>L=H</math> s'applique à l'égout du toit.</p>



**Retrait** : voir "recul"

**Saillie** : on appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le nu de façade d'une construction (modénature, balcon, gouttière, débord de toiture, bow-window, appui de fenêtre, seuils, corniches, pilastres, garde-corps, emmarchement, marquises...). Toute saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au nu de la façade de type balcon, terrasse, coursive... sera assimilée à une baie. Dans ce cas, les reculs **des articles 7 et 8** seront décomptés de l'extérieur de la saillie.

**Sous-sol** : étage de locaux enterré ou semi enterré. Voir aussi « terrain naturel » en cas de création de terrasse sur un débord de sous-sol semi enterré ou dans son prolongement.

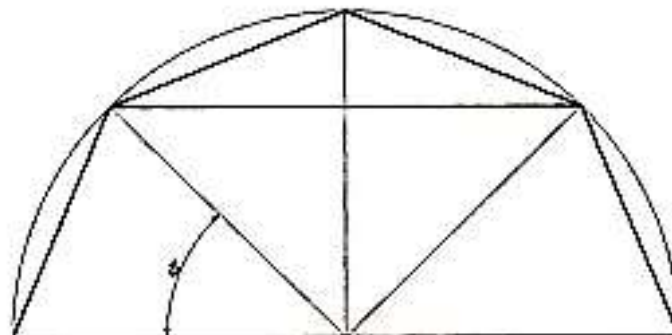
**Surface de plancher** (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme) : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

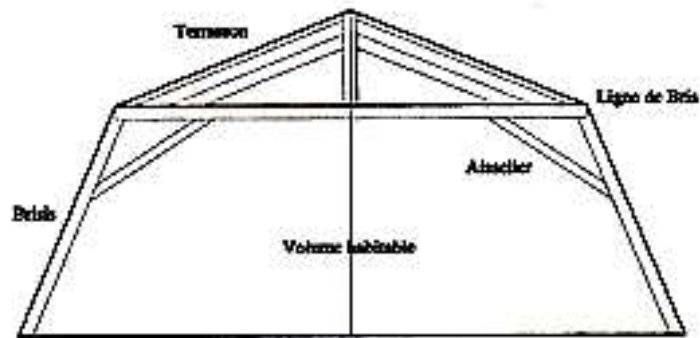
**Terrain** : voir "unité foncière"

**Terrain naturel** : Le terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi-enterré par exemple.

**Toiture à la Mansart** : La toiture « à la Mansart » s'inscrit dans un demi-cercle et comporte un brisis ayant une pente d'environ 60 ° et un terrasson (couvert de tuiles ou d'ardoises) d'une pente d'environ 30 °.



Le comble Mansart est inscrit dans un demi-cercle



**Unité foncière** : une unité foncière est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

**Véhicule** : est considéré comme véhicule tout engin mobile motorisé qui permet de déplacer des personnes ou des charges d'un point à un autre (voitures, poids lourds, autobus, deux roues motorisés...). Sont exclus de cette appellation les deux roues non motorisés, les appareils de transport de charges manuels...

**Vis-à-vis** : état de deux choses qui se font face. On considère qu'il y a vis-à-vis lorsqu'il y a visibilité directe d'une construction à une autre ou entre plusieurs parties d'une même construction.

**Voie privée ouverte à la circulation publique** : Voie privée ayant un usage public (non fermée à la circulation publique).

### 3. Guide des espèces végétales et conseils de plantations

#### Le choix des essences

Quel que soit l'aménagement paysager (écran de verdure pour dissimuler des bâtiments à usage d'activité, dépôts, circulation piétonnière, aire de stationnement ou espaces verts communs des lotissements), l'utilisation d'espèces arborescentes et arbustives locales est la plus appropriée.

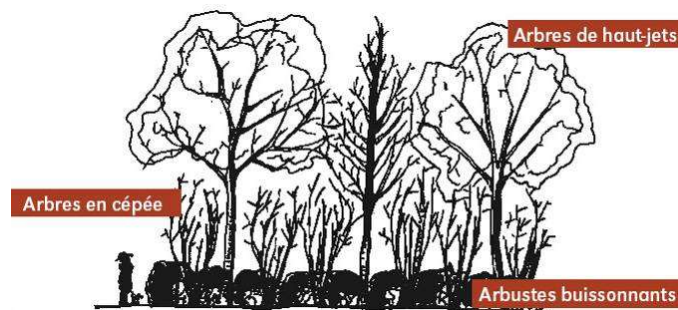
Les essences locales ont en effet de nombreux avantages, parmi ceux-ci :

**Intérêt technique** : adaptées au climat et au sol de la région, elles sont rustiques, ont une bonne croissance et nécessitent peu de soin.

**Intérêt esthétique** : variées et intéressantes d'un point de vue ornemental, elles se développent et évoluent au fil des saisons et des ans, et demeurent en harmonie avec l'écologie et le paysage.

Essentiellement constituées de feuillus caducs, elles sont présentes naturellement dans les haies et forêts du département.

Les espèces énumérées ci-après n'ont pas pour but de constituer un archétype des essences locales mais de définir les végétaux de base pour garantir la diversité et donc la richesse du milieu en accord avec l'environnement végétal préexistant et la faune locale.



Source : CAUE

#### **Arbres de haut jet – grands brise-vent**

Les arbres de haut jet offrent une protection haute ainsi qu'une éventuelle production de bois d'œuvre.

Hêtre – <i>Fagus sylvatica</i>	Frêne commun – <i>Fraxinus excelsior</i>
Chêne pédonculé – <i>Quercus robur</i>	Merisier – <i>Prunus avium</i>
Châtaigner – <i>Castanea sativa</i>	Erable sycomore – <i>Acer pseudoplatanus</i>
Aulne Glutineux – <i>Alnus glutinosa</i>	Tilleul à petites feuilles – <i>Tilia cordata</i>

#### **Arbustes – Essences de bourrage**

Les essences de bourrage vont former un sous- étage par rapport aux arbres de haut jet et ainsi permettre une protection brise-vent intermédiaire.

### **Arbres en cépée**

Les arbres taillés en cépée fournissent une protection intermédiaire jusqu'à une dizaine de mètres de haut. Coupés près du sol à la fin de la première ou de la seconde année de végétation pour générer de nouvelles pousses, ces arbres vont prendre la forme d'une touffe à plusieurs brins. Cette coupe traditionnelle rurale permet la production de bois de chauffage et de piquets.

Charme – <i>Carpinus betulus</i>	Saule marsault – <i>Salix caprea</i>
Coudrier – <i>Corylus avellana</i>	Erable champêtre – <i>Acer campestre</i>

### **Arbustes buissonnants**

Complétant l'étagement de la haie, les arbustes buissonnants apportent une protection basse. Certains produisent des baies comestibles. Les fleurs et fructifications de ces arbustes en font des espèces à usage ornemental.

Cornouiller mâle – <i>Cornus mas</i>	Houx – <i>Ilex aquifolium</i>
Cornouiller sanguin – <i>Cornus sanguinea</i>	Viorne obier – <i>Viburnum opulus</i>
Prunellier (épine noire) – <i>Prunus spinosa</i>	Fusain d'europe – <i>Euonymus europea</i>
Aubépine (épine blanche) – <i>Crataegus monogyna</i>	

### **Recommandations :**

La période de plantation la plus propice pour des plants à racines nues correspond à l'arrêt de la végétation. Elle se situe entre la fin novembre et la fin mars, en dehors des périodes de gel.

### **Haies (voir pages suivantes) : source CAUE 45**

Les  
fiches  
conseil

## PLANTER SA HAIE

### Définir les structures végétales et planter les essences appropriées

Sélectionner un type de haie approprié à l'usage et à l'effet désiré, c'est réduire, à long terme, son coût d'entretien.

Il existe différents types de haie à sélectionner selon la situation, l'usage, l'effet désiré, l'entretien possible...

Voilà pourquoi une haie, régulièrement taillée, s'implantera à proximité de l'habitation, de ses accès... contrairement à la bande boisée qui trouvera sa place en fond de parcelle, où elle aura tout l'espace pour se développer sans taille de formation.

Sélectionner et planter des arbustes adaptés au sol et au climat local, c'est respecter l'identité du milieu et faciliter son entretien.



**1 | La haie taillée** généralement *mono spécifique\** pour faciliter son entretien, peut être *caduque\**, *persistante\** ou *marcescente\**. Elle accompagne très bien les entrées et les cheminements piétonniers. Veiller, cependant, à limiter le métrage linéaire puisque son entretien doit être régulier donc coûteux.

#### Végétaux persistants ou assimilés (gardent leurs feuilles l'hiver)

- ☞ Abélia, *Abelia grandiflora*
- ☞ Ajonc d'Europe, *Ulex europaeus*
- ☞ Buis, *Buxus sempervirens*
- ☞ Chalef, *Eleagnus ebbingei*
- ☞ Houx, *Ilex aquifolium*
- ☞ If, *Taxus baccata*
- ☞ Laurier du Portugal, *Prunus lusitanica*
- ☞ Laurier tin, *Viburnum tinus*
- ☞ Lierre, *Hedera helix*
- ☞ Poupier de mer, *Atriplex halimus*
- ☞ Troène, *Ligustrum vulgare*

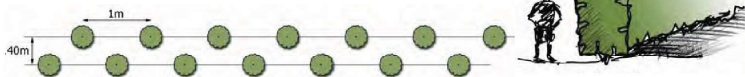
#### Végétaux caducs (perdent leurs feuilles l'hiver)

- ☞ Amélanancier, *Amelanchier laevis*
- ☞ Aubépine, *Crataegus monogyna*
- ☞ Bourdaine, *Frangula alnus*
- ☞ Érable champêtre, *Acer campestre*
- ☞ Genêt à balais, *Cytisus scoparius*
- ☞ Néflier, *Mespilus germanica*
- ☞ Noisetier, *Corylus avellana*
- ☞ Prunellier, *Prunus spinosa*
- ☞ Saule marsault, *Salix caprea*

#### Végétaux marcescents (le feuillage se flétrit sans se détacher)

- ☞ Charme commun, *Carpinus betulus*
- ☞ Hêtre, *Fagus sylvatica*

*\*mono spécifique* : une seule essence végétale.  
*\*caduque* : plante perdant ses feuilles durant la période hivernale (ex : châtaignier, érable, peuplier)  
*\*persistant* : plante ne perdant pas ses feuilles durant la période hivernale (ex : pin, troène, ajonc)  
*\*marcescente* : plante dont le feuillage se flétrit sans se détacher (ex : chêne, charme, hêtre)



**2 | La haie vive** constituée d'essences en port libre (non taillées) peut être *mono spécifique* mais contient le plus souvent des essences variées. Lors de son implantation, il faut réfléchir à la distance de plantation depuis la limite séparative afin d'éviter tout problème de voisinage : une haie poussant à terme à plus de 2 m de haut doit être plantée à 2 m minimum de la limite parcellaire.

#### Végétaux de moins de 2 m

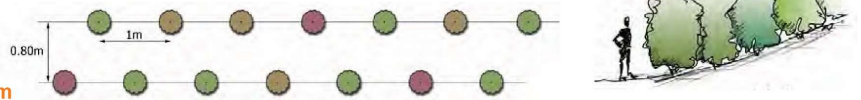
- ☞ Ajonc d'Europe, *Ulex europaeus*
- ☞ Bourdaine, *Frangula alnus*
- ☞ Cassis, *Ribes nigrum*
- ☞ Cornouiller sanguin, *Cornus sanguinea*
- ☞ Églantier rouge, *Rosa rubiginosa*
- ☞ Fusain d'Europe, *Evonymus europaeus*
- ☞ Genêt à balais, *Cytisus scoparius*
- ☞ Groseillier à fleurs, *Ribes sanguineum*
- ☞ Rosier arbuste, *Rosa rugosa*
- ☞ Symphorine, *Symphoricarpos rivularis*
- ☞ Viome lantane, *Viburnum lantana*
- ☞ Viome Obier, *Viburnum opulus*

#### Végétaux de plus de 2 m

- ☞ Alisier torminal, *Sorbus torminalis*
- ☞ Bouleau pubescent, *Betula pubescens*
- ☞ Bouleau verruqueux, *Betula pendula*
- ☞ Charme, *Carpinus betulus*
- ☞ Cerisier de Sainte Lucie, *Prunus mahaleb*
- ☞ Cormier, *Sorbus domestica*
- ☞ Cytise, *Laburnum anagyroides*
- ☞ Érable champêtre, *Acer campestre*
- ☞ Houx, *Ilex aquifolium*
- ☞ Noisetier, *Corylus avellana*
- ☞ Poirier sauvage, *Pyrus pyraster*

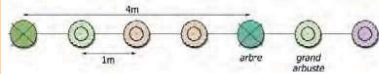
- ☞ Pommier sauvage, *Malus sylvestris*
- ☞ Robinier, *Robinia pseudoacacia*
- ☞ Saule marsault, *Salix caprea*
- ☞ Sorbier des oiseleurs, *Sorbus aucuparia*

☞ plantes mellifères et/ou pollinifères



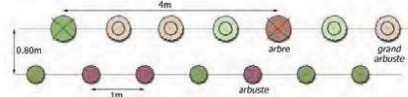


**3 | Le rideau végétal et la bande boisée** composée d'essences variées, peut accueillir parfois des arbres sur tige à intégrer dans une masse arbustive de grande ampleur. Ce procédé permet de créer d'efficaces brise-vents. La bande boisée propose les mêmes atouts que le rideau avec davantage d'épaisseur puisqu'elle est plantée d'arbres et d'arbustes. Ces derniers sont à placer en priorité en lisière de la strate arborée, sur une ligne.



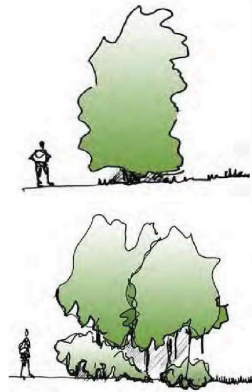
**Strate arbustive**

- ☞ Ajonc d'Europe, *Ulex europaeus*
- ☞ Bourdaine, *Frangula alnus*
- ☞ Cornouiller sanguin, *Cornus sanguinea*
- ☞ Cytise, *Laburnum anagyroides*
- ☞ Églantier commun, *Rosa canina*
- ☞ Fusain d'Europe, *Evonymus europaeus*
- ☞ Genêt à balais, *Cytisus scoparius*
- ☞ Néflier, *Mespilus germanica*
- ☞ Nerprun purgatif, *Rhamnus catharticus*
- ☞ Noisetier, *Corylus avellana*
- ☞ Prunellier, *Prunus spinosa*
- ☞ Saule marsault, *Salix caprea*
- ☞ Troène, *Ligustrum vulgare*



**Strate arborée**

- ☞ Alisier torminal, *Sorbus torminalis*
- ☞ Bouleau verruqueux, *Betula pendula*
- ☞ Cerisier de Sainte Lucie, *Prunus mahaleb*
- ☞ Charme, *Carpinus betulus*
- ☞ Chêne pédonculé, *Quercus robur*
- ☞ Chêne sessile, *Quercus petraea*
- ☞ Cormier, *Sorbus domestica*
- ☞ Érable champêtre, *Acer campestre*
- ☞ Érable sycomore, *Acer pseudoplatanus*
- ☞ Hêtre, *Fagus sylvatica*
- ☞ Houx, *Ilex aquifolium*
- ☞ Merisier, *Prunus avium*
- ☞ Pommier sauvage, *Malus sylvestris*



- ☞ Peuplier blanc, *Populus alba*
  - ☞ Robinier, *Robinia pseudoacacia*
  - ☞ Sorbier des oiseleurs, *Sorbus aucuparia*
  - ☞ Tremble, *Populus tremula*
- ☞ **plantes mellifères et/ou pollinifères**

**Comment réussir la plantation ?**

- 1 Travailler le sol en profondeur mais sans le retourner, pour l'aérer, l'ameublir et permettre la pénétration des racines ;
- 2 Enrichir le sol avec du fumier ou un engrais organique (éviter les engrais chimiques) ;
- 3 Acheter des « jeunes plants » de 2 ans plutôt que de forts sujets. Un jeune plant assure une meilleure reprise, une pousse plus vigoureuse et coûte 5 à 20 fois moins cher ;
- 4 Protéger les racines du vent desséchant et du soleil dès la réception et jusqu'à la plantation en les plaçant dans du sable abondamment arrosé ;
- 5 Accompagner la plantation d'un paillage naturel de type paille broyée, chanvre ou broyat de bois ou d'un paillage biodégradable (fibre naturelle) pour limiter la concurrence entre les jeunes plants et les plantes indésirables et pour conserver une humidité du sol ;
- 6 Protéger les plantations des animaux (lapins, chevreuils, etc.) ;
- 7 Haies taillées : pour obtenir une haie fournie, tailler légèrement plus étroit en haut qu'en bas. Cela donne de la lumière aux branches basses et évite qu'elles ne se dégarnissent.

**Règles de bon voisinage**

**Les distances légales**

Selon l'article 671 du code civil (sauf règlement particulier), une distance minimale de 50 cm par rapport à la propriété voisine est prescrite pour établir une plantation dont la hauteur est inférieure à 2 m par rapport au sol la supportant (la distance est à prendre du pied extérieur de la haie). Si la haie a été plantée à moins de 50 cm de la ligne séparative, le propriétaire voisin peut exiger qu'elle soit arrachée. En aucun cas ce voisin ne peut, sous peine de poursuites, effectuer ces travaux de sa propre initiative. mais si, après mise en demeure (RAR\*) le propriétaire de la haie refuse de prendre les mesures nécessaires, le tribunal d'instance peut être saisi.

**Les murs**

Si les propriétés sont séparées par un mur mitoyen, une haie peut être plantée de chaque côté sans observer de distances particulières. Cependant, elles ne doivent pas dépasser la crête du mur.

**Les haies mitoyennes**

Chaque propriétaire a le droit d'exiger que les arbres isolés se trouvant dans une haie mitoyenne soient arrachés. Cette disposition ne concerne pas une rangée d'arbustes constituant une haie clôturant un jardin.

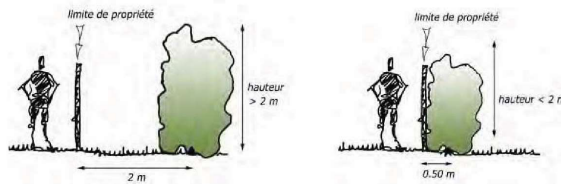
Le propriétaire mitoyen ne peut procéder à cet arrachage seul et de son propre chef. De même, la taille doit être effectuée en commun par les deux propriétaires.

Le propriétaire d'une haie mitoyenne peut la détruire jusqu'à la limite de sa propriété, à charge pour lui de construire un mur sur cette limite.

**Les branches**

Selon le code civil, le propriétaire d'un terrain sur lequel avancent les branches d'un voisin peut contraindre ce dernier à les couper à l'aplomb de la limite de propriété. Mais il ne peut procéder lui-même à cet élagage. Si après mise en demeure (RAR\*), le propriétaire des branches ne procède pas à l'élagage, le différend devra être porté devant le juge d'instance.

\*recommandé avec accusé de réception



**À VOIR**

ÉCOMUSÉE DE LA HAIE, à Châtillon-en-Dunois, Eure-et-Loir : des types de haies différentes ont été plantées par séquences, et permettent de faire le tour du village en se promenant, malgré quelques ruptures de continuité.

**BIBLIOGRAPHIE**

- **Les documents de l'Institut de Développement Forestier**, en particulier la valise pédagogique sur les haies.
- « **Le guide juridique de la campagne** », Claude Le Tanter, Éd Rustica, Paris 1997.
- « **Plantes des haies champêtres** », Christian Cogneaux, Éd du Rouergue, 2009.

photos et croquis CAUE du Loiret

## 4. Rappel :

### Les canalisations de transport de matières dangereuses

#### Fiche d'information relative aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de MONTIGNY-LES-CORMEILLES

##### 1- Les différentes canalisations de transport intéressant la commune de MONTIGNY-LES-CORMEILLES

La commune de MONTIGNY-LES-CORMEILLES est concernée par une canalisation sous pression de transport de matières dangereuses, réglementée par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR: INDI0608092A) du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer et du ministre délégué à l'industrie. Il s'agit de canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz et d'hydrocarbures exploitées par la société TRAPIL.

Le tracé est donné sur la carte ci-après. Pour toute information complémentaire et notamment obtenir une carte des tracés avec une échelle plus fine, il conviendra de se rapprocher directement de l'exploitant dont les coordonnées sont indiquées ci-dessous :

**GRTgaz**  
**Région Val de Seine**  
(26 rue de Calais – 75436 PARIS CEDEX 09  
TEL. : 01.40.23.36.36)

**TRAPIL**  
7-9 rue des Frères Morane  
75738 PARIS CEDEX 15  
(tél. : 01-55-76-80-00)

Les renseignements mentionnés sur cette carte ne sauraient engager les organismes ayant contribué à son élaboration. Il s'agit d'un document informatif. La position mentionnée ne permet pas la localisation précise sur le terrain de certaines catégories de canalisations. Pour tous travaux à proximité des canalisations de transport, il est nécessaire d'effectuer auprès de l'exploitant concerné une demande de renseignement ou une déclaration d'intention de commencement de travaux conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 et à son arrêté d'application du 16 novembre 1994 ou de tout autre texte pouvant s'y substituer. De manière générale, les personnes souhaitant des informations plus précises sur les réseaux de canalisations sous pression sont invitées à se rapprocher de leurs exploitants respectifs.

##### 2- Maîtrise de l'urbanisation

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH). Ces contraintes s'apprécient au regard des informations figurant dans les tableaux ci-après et qui sont issues de l'étude de sécurité partielle reçue le 5 mai 2008 pour les hydrocarbures ou des distances génériques disponibles pour le gaz

##### Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 150 et PMS 40 bar	5 m	30 m	30 m
DN 200 et PMS 40 bar	5 m	35 m	50 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.



**Canalisations d'hydrocarbures exploitées par la société TRAPIL**

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
Deux canalisations de diamètre 10'' et 12''	10 m	235 m	300 m
Une canalisation de diamètre 20''	10 m	220 m	280 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

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

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

La zone intermédiaire nécessite que l'aménageur de chaque projet engage une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité (modalité d'évacuation des personnes...). En outre, la mise en œuvre de mesure compensatoire de type physique sur l'ouvrage de transport (protection mécanique par dalle béton...) destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident (travaux tiers) est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, l'interdiction de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut intervenir. La DRIRE devra être consultée a minima lors de la procédure de demande de permis de construire.

**Zone justifiant vigilance et information**

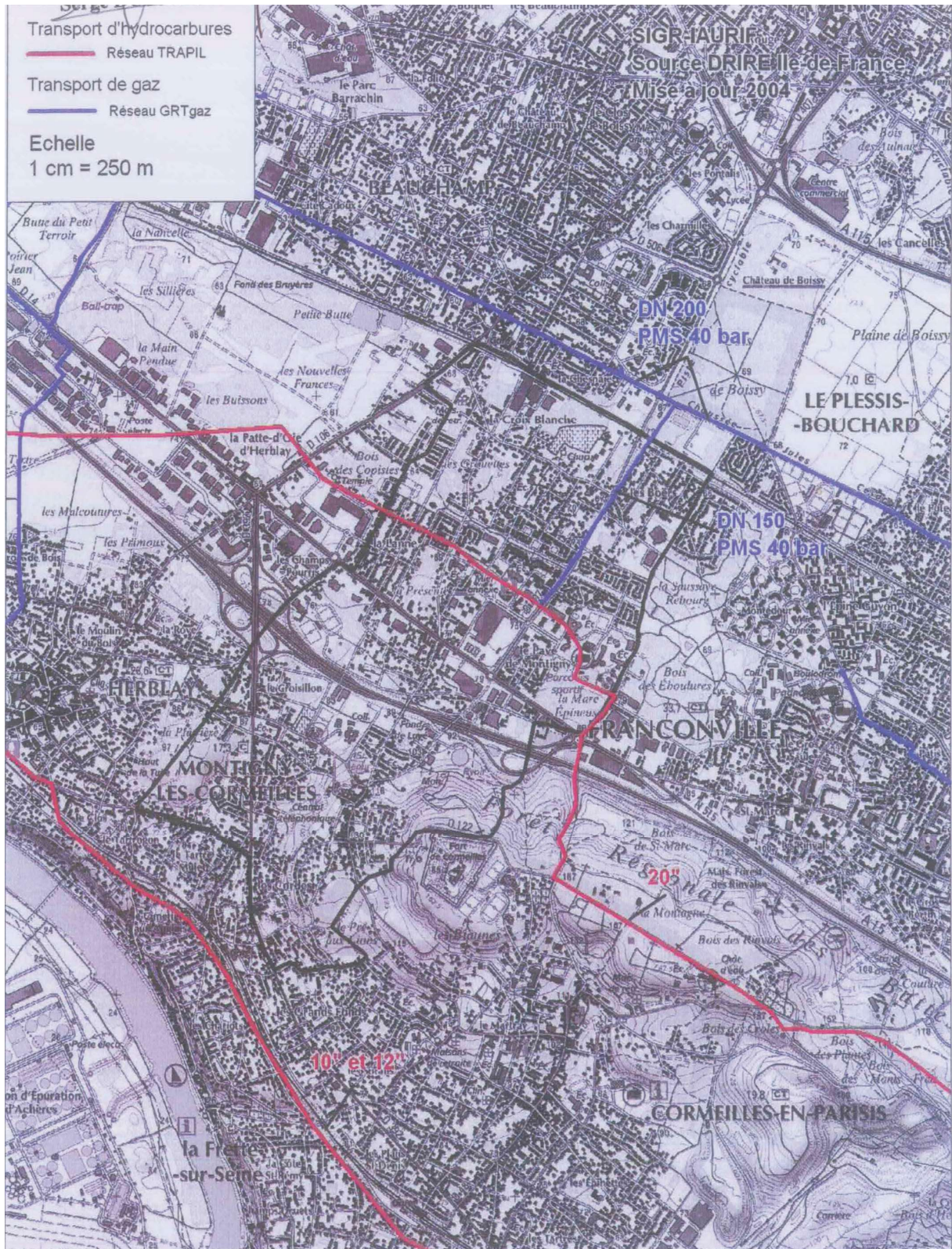
La distance la plus grande définit la zone dans laquelle une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme. Cette démarche doit permettre au transporteur de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ses ouvrages afin de renforcer le cas échéant leur niveau de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

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

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



## CANALISATIONS REGLEMENTEES DE TRANSPORTS DE MATIERE DANGEREUSES SOUS PRESSION – MONTIGNY-LES-CORMEILLES





## **5. Rappel :**

### **Le bruit des infrastructures de transports terrestres**

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 stipule :

Art.1 : Les dispositions, de l'arrêté du 30 Mai 1996, sont applicables dans la Commune de Montigny les Corneilles aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté (et représentées sur le plan joint en annexe du rapport de présentation).

Art. 2 : Les tableaux suivants donnent pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 Mai 1996 susmentionné, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons, ainsi que le type de tissu urbain.

Les tableaux A1 et A2 concernent les infrastructures de transports terrestres - routières et ferroviaires – existantes. Il n'existe pas de projets d'infrastructures susceptibles d'être classées sur Montigny Les Corneilles.

*Définition des colonnes du tableau A1 :*

- La première colonne correspond au numéro d'identification du tronçon de voie concerné ou sa dénomination. Un même axe est divisé en plusieurs tronçons présentant des caractéristiques homogènes.
- La deuxième colonne précise, le cas échéant, le nom de la rue correspondant au tronçon classé.
- Les troisième et quatrième colonnes définissent respectivement l'origine et l'extrémité de chaque tronçon.
- La cinquième colonne donne la nature du bâti environnant. Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme NF S.31-130.
- La sixième colonne donne la catégorie de classement du tronçon.
- La septième colonne donne la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit: ceux-ci sont déterminés à l'aide de la distance indiquée, comptée de part et d'autre de l'infrastructure.

Tableau A1

n° Réf	Nom de la rue ou voie	Début tronçon	Fin tronçon	Type de voie	Catégorie	Largeur maximale
Autoroutes, routes nationales, routes départementales						
A15:1	A15	Limite Herblay	B1/D3	ouvert	1	300 m
A15:2	A15	B1/D3	A1/A3	ouvert	1	300 m
A15:3	A15	A1/A3	Limite Corneilles en Paris	ouvert	1	300 m
Bret A1	Echangeur A15/D14	A15	Limite Corneilles en Paris	ouvert	4	30 m
Bret A2	Echangeur A15/D14 (boucle)	Limite Corneilles en Paris	A15	ouvert	4	30 m
Bret A3	Echangeur A15/D14	Limite Corneilles en Paris	A15	ouvert	4	30 m
Bret B1	Ech. A15/D392 (collectrice nord)	A15 Est	C1	ouvert	3	100 m
Bret B2	Ech. A15/D392 (collectrice nord)	C1	Limite Herblay	ouvert	4	30 m
Bret C1	Echangeur A15/D392	B1	Limite Herblay	ouvert	4	30 m
Bret D1	Ech. A15/D392 (collectrice sud)	Limite Herblay	D2	ouvert	4	30 m
Bret D2	Ech. A15/D392 (collectrice sud)	D1	E1	ouvert	4	30 m
Bret D3	Ech. A15/D392 (collectrice sud)	E1	A15 Est	ouvert	3	100 m
Bret E1	Echangeur A15/D392	RD392	D3	ouvert	4	30 m

n° Réf	Nom de la rue ou voie	Début tronçon	Fin tronçon	Type de voie	Catégorie	Largeur maximale
RD14:1	D14	Limite Corneilles en Paris	Giratoire D407	ouvert	3	100 m
RD14:2	D14	Giratoire D407	Rue du Général De Gaulle	ouvert	3	100 m
RD14:3	D14	Rue du Général De Gaulle	Limite Herblay	ouvert	3	100 m
RD48:1	Rue de la Plâtrière d'Herblay	Limite Herblay	RD392	ouvert	3	100 m
RD106:1	Avenue de la Libération	Limite Beauchamp	Rue Général de Gaulle	ouvert	3	100 m
RD106:2	Avenue de la Libération	Rue Général de Gaulle	Limite Herblay	ouvert	3	100 m
RD392:1	Boulevard du 8 mai 1945	Ouvrage A15	Rue de la Plâtrière d'Herblay	ouvert	3	100 m
RD392:2	Boulevard de Pontoise	Rue de la Plâtrière d'Herblay	Rue Anatole France	ouvert	3	100 m
RD392:3	Boulevard de Pontoise	Rue Anatole France	Rue d'Argenteuil	ouvert	3	100 m
RD392:4	Boulevard de Pontoise	Rue d'Argenteuil	Rue de la Halte	ouvert	3	100 m
RD392:5	Boulevard de Pontoise	Rue de la Halte	Rue des Grands Fonds	ouvert	3	100 m
RD407:1	Av. des Frances	RD14	Sortie Continent	ouvert	3	100 m
RD407:2	Av. des Frances	Sortie Continent	Entrée Continent	ouvert	3	100 m
RD407:3	Av. des Frances	Entrée Continent	Rond point F. Mitterand	ouvert	3	100 m
RD407:4	Av. des Frances	Rond point F. Mitterand	Rue Pasteur	ouvert	3	100 m
RD407:5	Av. des Frances	Rue Pasteur	Limite Beauchamp	ouvert	3	100 m
<b>Voies communales</b>						
1:1	Rue Aristide Maillol	Place J. Daguerre	Rond point F. Mitterand	ouvert	4	30 m
2:1	Rue Verniol	RD14	Rue de Conflans	ouvert	4	30 m
2:2	Rue Verniol	Rue de Conflans	Rue de la Source	ouvert	4	30 m
2:3	Rue Verniol	Rue de la Source	Rue de l'Arche	ouvert	4	30 m
3:1	Grande Rue	Rue de Verdun	Rue Fortuné Charlot	ouvert	4	30 m
3:2	Grande Rue	Rue Fortuné Charlot	Rue de l'Arche	U	3	100 m
3:3	Rue Général de Gaulle	RD14	Avenue des Tilleuls	ouvert	4	30 m
3:4	Rue Général de Gaulle	Avenue des Tilleuls	RD106	ouvert	4	30 m
4:1	Rue Fortuné Charlot	RD392	Rue Pierre Carlier	ouvert	4	30 m
4:2	Rue Fortuné Charlot	Rue Pierre Carlier	Rue de l'Arche	ouvert	4	30 m
5:1	Rue d'Argenteuil	RD392	100m après RD392	ouvert	4	30 m
5:2	Rue d'Argenteuil	100m après RD392	Limite Herblay	ouvert	4	30 m

*Définition des colonnes du tableau A2 :*

- La première colonne donne le numéro de la ligne du réseau ferré national concernée.
- La deuxième colonne précise le nom de la liaison correspondante.
- La troisième colonne correspond au numéro du tronçon concerné de voie classée.
- Les quatrième et cinquième colonnes définissent respectivement l'origine et l'extrémité de chaque tronçon.
- La sixième colonne donne la catégorie de classement du tronçon.
- La septième colonne donne la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit.

La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit est mesurée : pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche et pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

**Tableau A2**

N° de la ligne	Nom de la ligne	N° tronçon	Début tronçon	Fin tronçon	Cat.	Largeur maximale
2507	Ligne de St Denis à Dieppe	330	Boulevard d'Ermont-Eaubonne	Boulevard de Montigny - Beauchamp	1	300 m
2508	Ligne de St Denis à Dieppe	330	Boulevard de Montigny-Beauchamp	Bifurcation de Liesse	2	250 m

**Art. 3 :** Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 96 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

**Art. 4 :** Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire inclus dans le secteur affecté par le bruit définis à l'article 2 sont les suivants :

<b>Catégorie</b>	<b>Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))</b>	<b>Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))</b>
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 " acoustique : « Cartographie du bruit en milieu extérieur », à une hauteur de 5 mètres au dessus du plan de roulement et :

- à 2 mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U";
- à une distance de l'infrastructure<sup>1</sup> de 10 mètres, augmentée de 3 dB(A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade.

L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 2 sont reportés dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

<sup>1</sup> Cette distance est mesurée: à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche, pour les infrastructures routières et à partir du bord extérieur de la voie la plus proche, pour les infrastructures ferroviaires.

## 6. Liste des emplacements réservés

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie (en m <sup>2</sup> )
1	Réalisation d'une liaison piétonne reliant la résidence de la gare à la rue des Rosiers	Commune	345
2	Aménagement de l'entrée du quartier Croix Blanche	Commune	1 350
3	Amélioration de la continuité urbaine entre la place de la gare et le site de la Croix Blanche	Commune	1 085
4	Continuité piétonne lisible entre quartiers reliant la promenade des impressionnistes à la rue G. de Maupassant	Commune	608
5	Continuité piétonne lisible entre quartiers : de la promenade des impressionnistes à la rue G. Courbet	Commune	608
6	Nouvelle liaison routière RD 14 / rue de Conflans	Commune	630
7	Nouvelle voie pour ouvrir le quartier de la Croix blanche	Commune	1 110
8	Réalisation d'un sentier de balade piétonne reliant l'impasse de la Carrière à la butte de la Tuile	Commune	1 445
9	Réalisation d'une jonction de circulation piétonne entre le Village et la butte de Corneilles	Commune	65
10	Liaison piétonne butte de Corneilles / boulevard de Pontoise	Commune	1 295
11	Traitement et sécurisation du carrefour rue de Bellevue / rue du Panorama	Commune	50
12	Aménagement du carrefour RD 14 / Rue J. Verniol pour renforcer la continuité entre les deux centralités de la ville (liaisons piétonnes, traitement végétal)	Commune	2 540
13	Elargissement de la rue de Beauchamp et réalisation de trottoirs confortables	Commune	1 300
14	Parc paysager public et ses itinéraires de balades	Commune	21 480
15	Requalification des voiries et renforcement de la continuité piétonne et de la perméabilité pour les véhicules de part et d'autres de l'avenue des Frances	Commune	1 060
16	Requalification des voiries et renforcement de la continuité piétonne et de la perméabilité pour les véhicules de part et d'autres de l'avenue des Frances	Commune	955
17	Réalisation d'un lycée et ses équipements et aménagements annexes	Commune	19 950

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie (en m <sup>2</sup> )
18	Réalisation d'un trottoir et d'équipements et aménagements annexes (place de la Libération/rue de Gaulle)	Commune	50
19	Aménagement de la RD 392 en boulevard urbain (rive droite)	Conseil Général 95	6 345
20	Aménagement de la RD 392 en boulevard urbain (rive gauche)	Conseil Général 95	5 515
21	Élargissement de la rue des Glaises et réalisation de trottoirs confortables	Commune	1 065
22	Réalisation d'une aire de loisirs	Commune	21 430
23	Liaison piétonne entre le futur parc paysager et la RD 14	Commune	455
24	Élargissement de l'accès à la RD 14 depuis la rue de Conflans	Commune	245
25	Élargissement de la rue de la République pour créer un trottoir confortable	Communauté d'agglomération	143
26	Élargissement de la rue du Gal de Gaulle pour améliorer la place du piéton	Commune	3589
27	Requalification de la rue Daguerre	Commune	745
28	Nouvelle liaison routière entre la RD14 et la rue de Conflans	Commune	905
29	Réalisation d'un trottoir piéton rue Emile Glay	Commune	125
30	Élargissement de la rue Marceau Collin	Commune	2191
31	Élargissement de la rue de Corneilles pour améliorer le confort des piétons	Commune	315
32	Élargissement de la sente des Sablons	Commune	95
33	Élargissement de la rue de la Paix	Commune	1 057
34	Requalification de la place publique et désenclavement du collège	Commune	1 848
35	Elargissement de la voie à l'angle de la rue du Panorama et rue de la Halte	Commune	257
36	Cheminement piétonnier entre la rue de l'Espérance et l'avenue des Frances et entre la rue de l'Espérance et la rue A. Briand.	Commune	1714
37	Parking à l'angle du Boulevard de Pontoise et de la rue Pierre Curie	Commune	340
38	Création d'un trottoir le long du Chemin de la Mare Epineuse	Commune	550

# TABLE DES MATIERES

## Titre I – Dispositions générales applicables à toutes les zones

## Titre II – Dispositions applicables à chaque zone urbaine

Dispositions applicables à la zone UP.....

Dispositions applicables à la zone UA .....

Dispositions applicables à la zone UR .....

Dispositions applicables à la zone UC .....

Dispositions applicables à la zone UI.....

Dispositions applicables à la zone UJ.....

## Titre III – Dispositions applicables aux zones naturelles

Dispositions applicables à la zone N1 .....

Dispositions applicables à la zone N2.....

## Titre IV – Annexes

1. Article 6 de la zone UC : Détails des dispositions stationnement .....  
en façade sur la RD 14

2. Lexique règlement.....

3. Guide des espèces végétales et conseils de plantations .....

4. Rappel : Les canalisations de transport de matières dangereuses.....

5. Rappel : Le bruit des infrastructures de transports terrestres .....

6. Liste des emplacements réservés .....