



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 04.

### RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION PLU PRESCRIT PAR DCM LE: 17/01/2022

PLU ARRÊTÉ PAR DCM LE: 29/09/2025

PLU APPROUVÉ PAR DCM LE:

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal

Le Maire, Alain **PLAISANCE**



COMMUNE DE MAINCY  
PLAN LOCAL D'URBANISME

**A4PLUS**  
ARCHITECTURE & URBANISME

Agence d'architecture et d'urbanisme  
2 rue du Marais 93100 Montreuil  
tél. : 01 43 49 10 11  
mail : contact@a4plusa.com  
www.a4plusa.com



|                                                                  |          |
|------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Sommaire</b>                                                  | page 3   |
| <b>Titre 01 - Dispositions générales</b>                         | page 5   |
| <b>Titre 02 - Dispositions applicables aux zones urbaines</b>    | page 13  |
| Dispositions applicables à la zone <b>UA</b>                     | page 15  |
| Dispositions applicables à la zone <b>UB</b>                     | page 33  |
| <b>Titre 03 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b> | page 51  |
| Dispositions applicables à la zone <b>1AU</b>                    | page 53  |
| Dispositions applicables à la zone <b>1AUe</b>                   | page 67  |
| <b>Titre 04 - Dispositions applicables aux zones agricoles</b>   | page 79  |
| <b>Titre 05 - Dispositions applicables aux zones naturelles</b>  | page 93  |
| <b>Titre 06 - Annexes</b>                                        | page 109 |
| - Lexique des termes employés                                    | page 111 |
| - Normes pour le stationnement des cycles                        | page 127 |
| - Liste des essences recommandées                                | page 131 |
| - La prise en compte de l'aléa retrait gonflement des argiles    | page 139 |



# TITRE 01

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES



AVERTISSEMENT

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PLU, dans les conditions prévues par les articles L.151-9 et L.151-10 du code de l'urbanisme. Les destinations des constructions sont celles prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme.

Le présent règlement, qui comprend à la fois des dispositions écrites et des dispositions graphiques, s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de MAINCY, en sus des éventuelles orientations d'aménagement prévues pour la zone ou le secteur concerné.

Le règlement écrit du PLU, y compris les définitions et dispositions communes réglementaires, et l'ensemble des documents graphiques dudit règlement, s'appliquent de manière cumulative.

Nota :

Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme. Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Les dispositions générales présentent les réglementations, servitudes, dispositions, qui s'appliquent nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme. Outre les principales dispositions générales déclinées ci-dessous, il est rappelé que l'ensemble des servitudes qui figurent en annexe du PLU (plan et tableau des servitudes) s'imposent.

ARTICLE DG-1

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Maincy. Il comprend deux parties :

- le règlement écrit (**pièce n°4**) ;
- le règlement graphique (**pièce n°5**).

ARTICLE DG-2

PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (RNU) à l'exception des articles suivants du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire de Maincy :

- **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.111-26** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **article R.111-27** : 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.

De plus, sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur tout ou partie du territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique citées aux articles L.151-43 et R.151-51 du code de l'urbanisme concernant le territoire communal. Elles sont opposables directement à toutes demandes d'occuper ou d'utiliser le sol et s'imposent aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Enfin, toutes prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux Plan Locaux d'Urbanisme.

Rappels :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Article 682 du code civil : *"Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."*

ARTICLE DG-3

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones).

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome, il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre «U». Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les dispositions des différents chapitres du **Titre 2**, s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

- la **zone UA** : zone urbaine mixte correspondant au centre-village ancien, affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces et aux équipements ;
- la **zone UB** : zone urbaine correspondant aux secteurs d'extension du centre-village y compris le hameau des Trois Moulins. Le secteur UB dispose d'un secteur, le **secteur UB<sub>i</sub>**, bénéficiant d'une constructibilité limitée du fait du caractère inondable réputé de celui-ci ;

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par le sigle «1AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à



caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du présent règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Le PLU distingue deux zones à urbaniser à court, moyen et long termes :

- **1AU** : la zone Les Biais destinée essentiellement au logement,
- **1AUe** : la zone des Hautes Guichardes destinée à une micro-zone artisanale.

Les dispositions des zones à urbaniser sont présentées au **Titre 3** du présent document.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ».

Les zones A recouvrent les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

La **zone A** est également composée d'un secteur agricole spécifique : le **secteur As** dédié aux espaces agricoles classés du territoire.

Les dispositions du **Titre 4** du présent règlement s'appliquent à la zone A.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ».

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La **zone N** compte 3 secteurs différents :

- le **secteur Nb** : secteur naturel du château des Trois Moulins ;
- le **secteur Nc** : secteur naturel du château de Coudray à usage socio-médical ;
- le **secteur Ne** : secteur naturel du château de Vaux-le-Vicomte.

Les dispositions du **Titre 5** du présent règlement s'appliquent à la zone N.

## ARTICLE DG-4 ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation, à l'exception des cas prévus aux articles DG-13 et DG-15. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées dans les limites prévues aux articles L.152-3, R.421-15 et R.442-5 du Code de l'Urbanisme, aux seuls trois motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...);
- la configuration de la parcelle à bâtir (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, etc ;
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

## ARTICLE DG-5 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées,
- ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

## ARTICLE DG-6 RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (à l'exception de certaines zones du Plan de Prévention des Risques Naturels où les reconstructions suite à un sinistre sont interdites).

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées,

d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent Plan Local d'Urbanisme.

## ARTICLE DG-7 EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont figurés au document graphique par des trames rouges hachurées dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et de ses articles L.230-1 à L.230-3.

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1°. des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2°. des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3°. des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4°. dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5°. dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour

objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Le Plan local d'urbanisme compte **5 emplacements réservés** au titre de l'article L.151-41 1° du code de l'urbanisme :

| n° | nature                                                                      | bénéficiaire | superficie          |
|----|-----------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|
| 01 | création d'une piste cyclable avec aménagement paysager                     | commune      | 2915 m <sup>2</sup> |
| 02 | création d'un passage piéton                                                | commune      | 10 m <sup>2</sup>   |
| 03 | création d'un chemin piéton en entrée de ville le long de la rue des Carmes | commune      | 45 m <sup>2</sup>   |
| 04 | élargissement du chemin du canal de la madeleine                            | commune      | 712 m <sup>2</sup>  |
| 05 | création d'un parking paysagé au centre-bourg                               | commune      | 492 m <sup>2</sup>  |

#### ARTICLE DG-9

#### LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des ronds carroyés  pour les boisements surfaciques.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par législation en vigueur.

Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

#### ARTICLE DG-10

#### LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages : alignements d'arbres protégés, alignements d'arbres, plans et cours d'eau, ..., identifiés par le PLU au document graphique, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une

déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

Des travaux visant à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages.

#### ARTICLE DG-11

#### SITES INSCRITS ET SITES CLASSÉS

Il est rappelé qu'en de construction au sein d'un site inscrit, l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) est requis, et que toute construction en site classé nécessite une autorisation spéciale de l'État conformément au disposition de l'article L.340-20 du Code de l'environnement.

#### ARTICLE DG-12

#### ARCHÉOLOGIE

Protection du patrimoine archéologique : Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2001-1276 du 29 décembre 2001, la loi n°2003- 707 du 1er août 2003 et du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 et les dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

#### ARTICLE DG-13

#### INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉROGATIONS POUR TRAVAUX DE MISE EN ACCESSIBILITÉ

La loi Boutin du 25 mars 2009 a instauré une nouvelle possibilité de dérogation aux règles du PLU pour autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité

compétente peut ainsi accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU conformément à l'article L.152-4 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

L'article R.431-31 du code de l'urbanisme dispose que le pétitionnaire doit accompagner sa demande d'une note précisant la nature des travaux pour lesquels la dérogation est sollicitée et justifiant que ces travaux sont nécessaires pour permettre l'accessibilité du logement à des personnes handicapées. Cette mesure ne concerne que des opérations de renouvellement et aucunement la réalisation de logements neufs.

#### ARTICLE DG-14

#### LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LA GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que la commune est exposée à des risques et nuisances.

En effet, le territoire est couvert de zones affectées par :

- le risque d'inondation par remontées de nappes ;
- le risque mouvements de terrain - tassements différentiels et retrait gonflement des argiles ;
- le risque relatif au transport de matières dangereuses.

#### RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

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

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

- en cas de vente d'un terrain non-bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour informer l'acquéreur de l'existence du risque de retrait-gonflement des argiles. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit ses mutations successives.

- avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment. Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020.

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

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

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

## ARTICLE DG-15 DÉROGATIONS AUX RÈGLES DU PLU

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1°. la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2°. la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

## ARTICLE DG-16

## ARTICULATION DU RÈGLEMENT DU PLU AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qu'elles soient « thématiques » ou « sectorielles ».

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles peuvent, par exemple :

- préciser l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (par exemple, la localisation des destinations des constructions),
- préciser les modalités de mise en œuvre de certaines règles (par exemple la modulation des hauteurs des constructions et des règles d'espaces libres selon leur localisation),
- renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets sont, alors, à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

## ARTICLE DG-17 INFORMATIONS RELATIVES AUX ZONES HUMIDES

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, travaux contrariant le régime hydraulique existant, assèchements ou mises en eau des zones humides.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- les aménagements et équipements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, à condition d'être légers et réversibles ;
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés :
  - a. à la sécurité des personnes ;
  - b. ou à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;

- c. ou à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant ;
- d. et à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

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

Toute opération entraînant la disparition d'une zone humide sera ainsi compensée par la création d'une zone humide équivalente dont la surface représentera au moins le double de la surface impactée.

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Il est rappelé que dans les zones repérées comme potentiellement humides sur le document graphique, les projets peuvent être soumis au dépôt d'un dossier au titre de la Loi sur l'eau en fonction d'une nomenclature présentée à l'article R.214-1 du code de l'environnement.

## ARTICLE DG-18 PERMIS DE DÉMOLIR

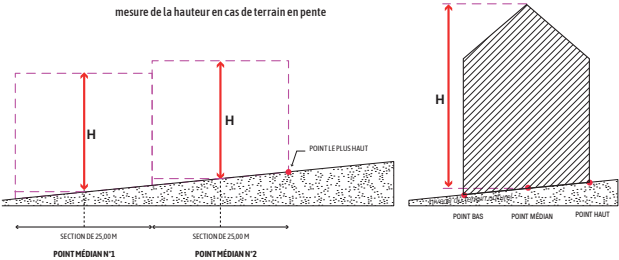
Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE DG-19 TRAVAUX DE RAVALEMENT

Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE DG-20  
RÈGLES DE HAUTEUR EN CAS DE TERRAIN EN PENTE

Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 25 mètres maximum chacune. Le nombre de niveau ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section, jusqu'au point le plus haut du niveau de la rue au droit de la section de construction appréciée.



ARTICLE DG-21  
LEXIQUE DES TERMES TECHNIQUES EMPLOYÉS

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU conservent la faculté d' étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

ARTICLE DG-22  
ORGANISATION ET CONTENU DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme.

Le règlement se compose :

- d'un **règlement écrit** organisé en 6 parties :
  - Titre 1 : dispositions générales ;
  - Titre 2 : dispositions applicables aux zones urbaines ;
  - Titre 2 : dispositions applicables aux zones à urbaniser ;
  - Titre 4 : dispositions applicables aux zones agricoles ;
  - Titre 5 : dispositions applicables aux zones naturelles ;
  - Titre 6 : Annexes du PLU :
    - › Lexique des termes techniques employés ;
    - › Liste des essences recommandées
    - › La prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles.
- d'un **règlement graphique** comprenant :
  - Le plan de zonage à l'échelle du territoire ;
  - Les plans de zonage détaillés à l'échelle communale (centre-village) ;
  - le plan des Informations et Obligations Diverses.



## TITRE 02

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS  
GÉNÉRALES

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES

ANNEXES



# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA **ZONE UA**



## CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UA

La zone **UA** correspond à la partie désignée comme le tissu ancien au sein du village. Elle s'imbrique dans un tissu urbain "dense" des constructions à usage d'habitat, d'équipements collectifs, d'artisanat et de commerces. Cette mixité fonctionnelle qu'il convient de favoriser, met en relation de proximité les services et l'habitat.

Le paysage urbain, emblématique de la dimension patrimoniale remarquable du village, se caractérise par une forte emprise des constructions, des implantations à l'alignement et en limites séparatives constitutives de fronts bâtis qui structurent le paysage des voies et des places. Ce paysage urbain spécifique concourt à la fondation de l'identité communale. Il convient de le préserver.

L'évolution du bâti doit permettre l'aménagement avec ou sans changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions dans le respect du paysage urbain environnant.

La zone **UA** est concernées par le Site Patrimonial Remarquable (ex-Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) qui est une servitude d'utilité publique, par conséquent les règles établies par le SPR s'imposent au règlement du PLU.

### Rappel:

Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **UA** est concernée par :

- le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au **retrait-gonflement des sols argileux** (exposition modérée à importante);
- le risque de mouvement de terrain par **tassements différentiels**;
- le risque lié aux **remontées de nappes**;
- des **linéaires de commerces de proximité en RDC à préserver** au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme;
- la présence de **chemins à préserver** (sentes et chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme;
- des **espaces verts protégés** et des **alignements d'arbres** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme;
- des **terrains cultivés à protéger** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme;
- des **plans d'eau et cours d'eau à préserver** au titre de l'article L.151-23

du code de l'urbanisme;

- des **arbres ponctuels à protéger** au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme;

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **UA**.

### Nota:

Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone. Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UA ci-après.

#### ARTICLE UA-1

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

##### UA-1.1

##### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

**Nota :** Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UA.2).

- 1.1.1. Dans la zone UA du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.
- 1.1.2. **Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 5,00 mètres des limites d'emprise d'un Espace Boisé Classé (EBC) surfacique identifié au plan de zonage.**

##### UA-1.2

##### OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans la zone UA du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UA-2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, l'aménagement de parcs résidentiel de loisirs, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs quelle que soit la durée.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UA-2 ;

#### ARTICLE UA-2

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1 Dans le cadre de projet de construction de plus de 2 logements, il est exigé, au titre de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme, qu'au moins 60% de la surface de plancher d'un programme destiné à l'habitation doit être constituée de logements d'au moins 4 pièces.
- 2.2. Les activités d'artisanat et de commerce de détail, les activités de services avec accueil de clientèle ainsi que de restauration sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité du voisinage,
  - et qu'elles ne présentent pas des risques ou des nuisances particulières incompatibles avec le caractère de la zone soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique (notamment les bruits, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement, les émanations nocives, malodorantes ou polluantes),

| DESTINATIONS / sous-destinations                                                   | autorisées | admises sous conditions | interdites |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------|------------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>                                         |            |                         |            |
| Exploitation agricole                                                              |            |                         |            |
| Exploitation forestière                                                            |            |                         |            |
| <b>HABITATION</b>                                                                  |            |                         |            |
| Logement                                                                           |            |                         |            |
| Hébergement                                                                        |            |                         |            |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>                                           |            |                         |            |
| Artisanat et commerce de détail                                                    |            |                         |            |
| Restauration                                                                       |            |                         |            |
| Commerce de gros                                                                   |            |                         |            |
| Activités de services avec accueil d'une clientèle                                 |            |                         |            |
| Hôtels                                                                             |            |                         |            |
| Autres hébergements touristiques                                                   |            |                         |            |
| Cinéma                                                                             |            |                         |            |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>             |            |                         |            |
| Industrie                                                                          |            |                         |            |
| Entrepôt                                                                           |            |                         |            |
| Bureau                                                                             |            |                         |            |
| Centre de congrès et d'exposition                                                  |            |                         |            |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |            |                         |            |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                         |            |                         |            |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |            |                         |            |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |            |                         |            |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |            |                         |            |
| Salle d'art et de spectacles                                                       |            |                         |            |
| Équipements sportifs                                                               |            |                         |            |
| Lieux de culte                                                                     |            |                         |            |
| Autres équipements recevant du public                                              |            |                         |            |

- et que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>,
  - et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.3. Les activités de bureaux sont autorisées à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières notamment concernant le trafic et le stationnement.
- 2.4. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
  - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.
- 2.5. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme et dont la destination et l'affectation sont incompatibles avec le règlement de la zone **UA** sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles **UA-4** à **UA-9**. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- 2.6. Les groupes de garages individuels de plus de 10 unités sont admis à condition qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction

dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

- 2.7. Les annexes ne sont autorisés sur une unité foncière que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à une construction à usage d'habitation ou d'activités.

### ARTICLE UA-3

#### CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

##### UA-3.1

##### MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Non réglementée.

##### UA-3.2

##### MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, en bordure des rues portées sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée :
- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat sur rez-de-chaussée en une autre destination est interdite ;
  - les locaux créés dans le cadre d'une restructuration ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.
- 3.2.2. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :
- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ou touristique ;
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ;
  - aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois, si le terrain est desservi par une autre rue que celle identifiée, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

## SECTION II

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### Remarque :

En cas de désaccord entre le Plan Local d'Urbanisme et le Site Patrimonial Remarquable (ex-AVAP), la règle la plus contraignante s'applique.

### ARTICLE UA-4

#### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### UA-4.1

##### EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

- 4.1.1. L'emprise au sol de toute construction ou installation nouvelle ne peut excéder **60%** de la surface de l'emprise foncière totale (schéma #1).
- 4.1.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

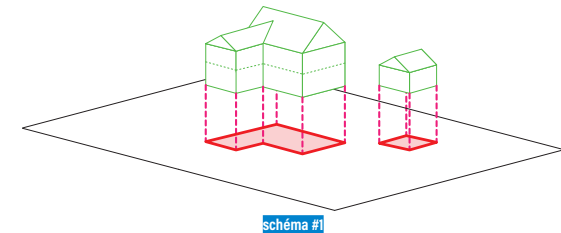


schéma #1

## UA-4.2 HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

### Rappel des définitions :

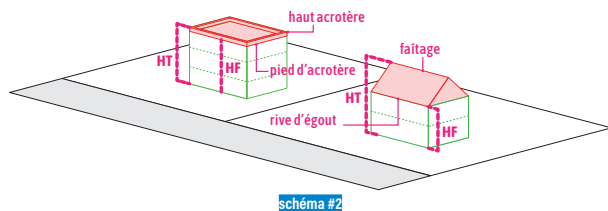
- ➔ La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant ou, le cas échéant, le niveau de côte de référence du PPRN, à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou le point le plus haut de l'acrotère.
- ➔ En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
  - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
  - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente.

### UA-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

4.2.1.1. La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale définie ci-après :

- **pour les toitures à pente, la hauteur maximale (HT) de toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des annexes, ne peut excéder 11,00 mètres**, par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.
- **pour les toitures-terrasse, la hauteur maximale (HT) de toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des annexes, ne peut excéder 4,00 mètres**, par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible. **Les toitures-terrasse ne sont admises que pour les petits volumes de moins de 40 m² d'emprise au sol.**

4.2.1.2. La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,00 mètres par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.



### UA-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.2.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés.

4.2.2.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;
- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm.

4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

4.2.2.4. Pour les constructions répondant aux conditions fixées par le décret du 8 mars 2023 qui permettent une dérogation de la hauteur conformément aux articles R.152-5-2 et R.431-31-3 du code de l'urbanisme. Ainsi, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, d'exemplarité environnementale ou les constructions à énergie positive, sont autorisées à un dépassement de 0,25 m par niveau, dans la limite de 2,50 mètres en tout point de la hauteur de la construction autorisée par la règle générale. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

## UA-4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

### UA-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

#### Définition :

- ➔ Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
  - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
  - et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment (schéma n°2).

4.3.1.1. Les dispositions du présent article UA-4.3 s'appliquent aux constructions et installations implantées le long des voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substituent existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des voies identifiées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

Par exception de l'article UA-4.3.1.1, les éléments suivants sont autorisés dans la marge de recul :

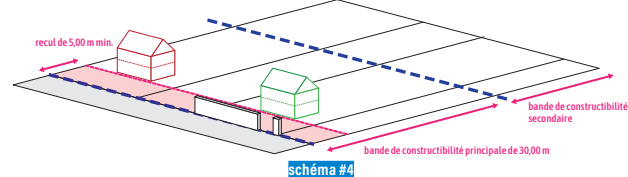
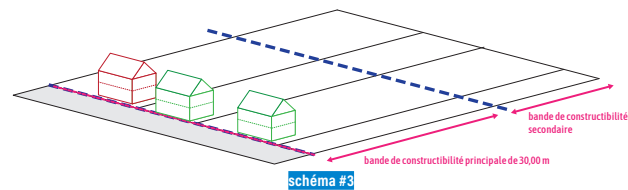
- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

#### UA-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU SEIN DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE DE 30 MÈTRES DE PROFONDEUR COMPTÉE PERPENDICULAIREMENT À PARTIR DES LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DES LIMITES QUI S'Y SUBSTITUENT AINSI QUE DES VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PRÉSENT PLU

4.3.2.1. Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des seules annexes, doivent être édifiées à l'intérieur de la bande de constructibilité principale.

4.3.2.2. Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un mur pignon (balcons, saillies compris) :

- à l'alignement des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation, existantes et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (schéma #3) ;
- ou en recul de 5,00 mètres minimum de l'alignement des voies, publiques ou privées ouvertes, existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. Dans le cas d'une implantation en recul, il est demandé au pétitionnaire de restituer l'alignement par le biais d'un mur de clôture (schéma #5).



4.3.2.4. Les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur) ou à l'utilisation des énergies renouvelables) sont autorisés :

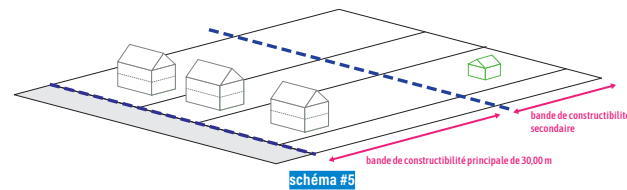
- en cas d'implantation à l'alignement, ces dispositifs sont autorisés à partir de 3,00 mètres au-dessus du sol mesuré à l'alignement et sur une profondeur de 0,30 mètre maximum

par rapport au nu de la façade. Par ailleurs, ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

4.3.2.5. Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées avec un recul de 5,00 mètres minimum à compter du bord du ru de la Fontaine.

#### UA-4.3.3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU-DELÀ DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE DE 30 MÈTRES (BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ SECONDAIRE)

4.3.2.1. Au sein de la bande de constructibilité secondaire, sont seuls autorisés les annexes (schéma #5).



#### UA-4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

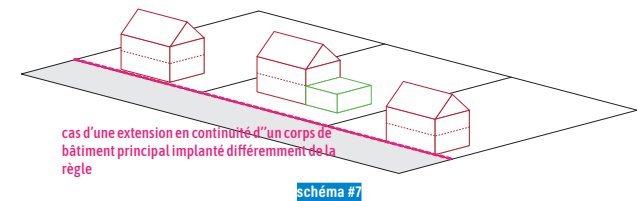
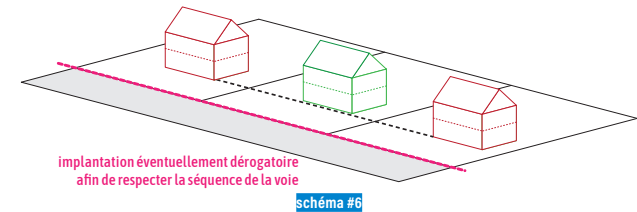
4.2.3.1. En cas de démolition d'une construction ou installations existantes implantées à l'alignement, celles-ci doivent être reconstruites en respectant l'alignement initial.

4.3.2.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies dans l'article UA-4.3.1 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (schéma #6) ;
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu (schéma #7). Les extensions des constructions existantes édifiées légalement au-delà de la bande de constructibilité principale peuvent faire l'objet d'une extension mesurée et limitée à 30% de l'emprise bâtie existante ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire

à la production d'énergies renouvelables ;

- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou faisant l'objet d'une protection patrimoniale.

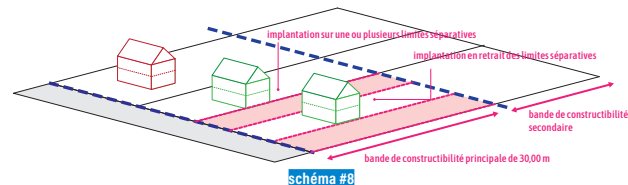


#### UA-4.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

#### UA-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEIN DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE DE 30,00 MÈTRES DE PROFONDEUR COMPTÉE PERPENDICULAIREMENT À PARTIR DES LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DES LIMITES QUI S'Y SUBSTITUENT AINSI QUE DES VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PRÉSENT PLU

- 4.4.1.1. Les installations et les constructions, ou parties de construction nouvelles doivent être implantées (balcons, saillies compris) **sur au moins une des deux limites séparatives latérales** (schéma #8). En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait tel que la distance soit au moins égale :
- à 4,00 mètres si la façade comporte des baies ;
  - ou 2,50 mètres si la façade est aveugle ou ne bénéficie que de jours de souffrance.
- En cas d'implantation sur une des limites séparatives latérales, les façades implantées sur ces limites ne doivent pas comporter de baies offrant des vues directes sur fond voisin



#### UA-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.2.1. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.2. Dans le cas d'une servitude dite « de cour commune » dont l'établissement est prévu par l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, il peut être dérogé aux règles définies précédemment comme suit : la distance d'implantation d'une construction ou installation nouvelle ne se calcule plus par rapport à la limite séparative mais par rapport à la limite opposée de la cour commune.
- 4.4.2.3. Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.
- 4.4.2.4. Les constructions et installations nouvelles doivent être

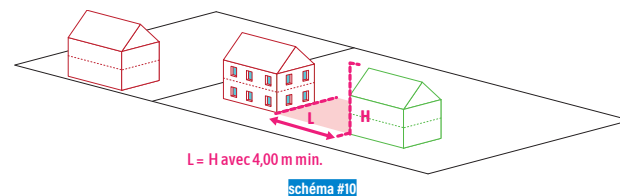
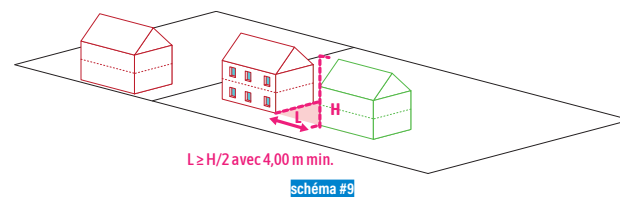
implantées avec un retrait de 5,00 mètres minimum à compter du bord du ru de la Fontaine.

- 4.4.2.5. Les dispositions de l'article UA-4.4.1 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### UA-4.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

- 4.5.1. La distance entre deux constructions non contiguës, à l'exception des annexes, sur un même terrain doit être égale :
- à une distance égale à la hauteur ( $L = H$ ) de la construction la plus élevée avec un minimum de 4,00 mètres si l'une des façades comporte des baies (schéma #9) ;
  - à une distance égale à la moitié de la hauteur ( $L \geq H/2$ ) de la construction la plus élevée avec un minimum 4,00 mètres dans les autres cas (schéma #10).



- 4.5.2. Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou

surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de l'article UA-4.5.1, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée ;
- et que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

- 4.5.3. Dès lors que l'une des constructions est une annexe, la distance minimale entre elles est fixée à 2,00 mètres. Toutefois, entre deux annexes, il n'y a pas de distance minimale à respecter.

- 4.5.4. Les dispositions de l'article UA-4.5.1 ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagement nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UA-5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### Remarque :

Le pétitionnaire doit se référer au nuancier du SPR.

### UA-5.1 OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.1. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
  - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site et à la dimension patrimoniale du tissu.
- 5.1.5. Les dispositions de l'article **UA-5** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

### UA-5.2 VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant. Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.
- 5.2.2. Les constructions d'architecture contemporaine (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont autorisées.

### UA-5.3 TRAITEMENT DES FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir ou encore le blanc pur, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.
- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.
- 5.3.4. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures

et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin en matière d'intégration.

- 5.3.5. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, ossature bois, ...) doivent l'être soit d'enduits lisses ou talochés, soit de briques ou pierres apparentes.
- 5.3.5. Les matériaux traditionnels apparents en pierre de taille ou moellons doivent avoir des joints pleins du ton du matériau employé et arasés au nu de celui-ci.
- 5.3.7. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.
- 5.3.6. Les prescriptions de l'article **UA-5.3** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade.

### UA-5.4 TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

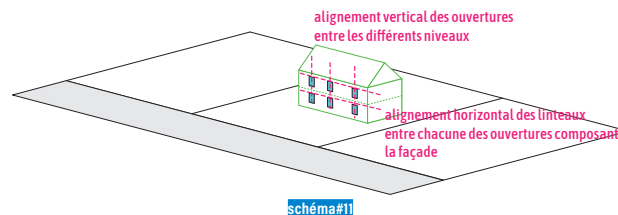
- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.
- 5.4.2. Les toitures à une pente ne sont admises que pour les petits volumes de moins de 30,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à la condition qu'il soient adossés à un mur mitoyen ou à une autre construction.
- 5.4.3. Dans le cas de toiture à pente celle-ci doit être à deux pentes symétriques avec un faitage parallèle au plus grand côté. Les pentes de toiture doivent avoir une pente proche des 45°. Une tolérance et adaptation de pentes et de matériaux sont admises, sous réserve de bonne intégration dans la volumétrie pour les constructions basses et annexes en appentis dont la pente pourra être plus faible.
- 5.4.4. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci sont admises que pour les petits volumes de moins de 30,00 m<sup>2</sup> et peuvent, dans la mesure du possible, être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :
- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
  - et/ou agriculture urbaine ;
  - et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
  - et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.
- 5.4.5. Dans le cas de toiture à pente, les matériaux employés doivent être :

- en tuiles plates de terre cuite creuses ou tuiles canal mécaniques dans des gammes nuancées de teinte rouge, orangé, ocre mélangés, mais d'aspect mat, c'est-à-dire ni peintes, ni vernies ;
- ou d'aspect ardoise ou zinc, si le tissu environnant le justifie ou, encore, s'il s'agit d'une extension de construction existante déjà couverte avec ce type de matériaux.

- 5.4.6. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdites : aspect ondulé ou galvanisé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment, papier goudronné, etc. Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant sont prohibés quelque soit l'emprise au sol des constructions ou installations projetées.
- 5.4.7. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.
- 5.4.8. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.
- 5.4.9. Les toitures composées de verres ou de matériaux translucides ne sont autorisées que pour les petits volumes tels que les vérandas et les auvents.
- 5.4.10. Les prescription de l'article **UA-5.4** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en toiture.

## UA-5.5 OUVERTURES DES FAÇADES ET MENUISERIES

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment justifié (**schéma #11**).



schéma#11

- 5.5.2. Les ouvertures visibles depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques doivent impérativement être plus hautes que larges, dans une proportion telle que la hauteur soit comprise entre 1,5 et 2 fois la largeur. Aussi, sur les autres façades, les ouvertures peuvent être plus larges que hautes.
- 5.5.3. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limités en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade.
- 5.5.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
- 5.5.5. Les dispositifs de barreaux de défense de baie doivent être droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- 5.5.6. La pose de volets battants est obligatoire sans barre oblique ou écharpe.
- 5.5.7. L'emploi du bois est à privilégier tant pour les fenêtres que pour les portes ou encore les volets.
- 5.5.8. La porte d'entrée doit être de la même couleur que les volets.

## UA-5.6 CLÔTURES

### UA-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte

les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

- 5.6.1.3. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.4. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- 5.6.1.5. Sont interdits les clôtures suivantes :
  - de type plaques de béton ;
  - de type panneaux aluminium préfabriqués pleins et les treillages ;
  - les panneaux occultants tels que les bâches tendues, les claustras, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.
- 5.6.1.6. Les clôtures doivent être réalisées avec un mur-bahut maçonné ou en appareillage pierres, surmonté d'un dispositif à claire-voie à barreaudage vertical (grille, grillage, barreaudage métallique). Les clôtures doivent être respecter les proportions suivantes : 1/3 mur-bahut et 2/3 barreaudage.
- Les clôtures doivent être doublées par un écran végétalisé (haies, arbustes, ...). Les barreaudages peuvent également intégrer des systèmes occultants comme le festonnage.
- 5.6.1.7. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

### UA-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

- 5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,80 mètre maximum.
- 5.6.2.2. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture (sans saillie donnant sur la voie publique). Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

**UA-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES**

- 5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètres maximum.

**UA-5.7  
LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES**

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :  
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

**UA-5.8  
ANNEXES ET LOCAUX ACCESSOIRES**

- 5.8.1. Les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).
- 5.8.2. Les annexes sont autorisées dans la limite de deux par unité foncière et doivent être obligatoirement de plain-pied.
- 5.8.3. Les annexes peuvent être autorisées sur les limites séparatives, à la condition que leur hauteur maximale (HT) n'excède pas 4,00 mètres.
- 5.8.4. Les annexes non contiguës à la construction principale, à

l'exception des seuls garages autorisés, doivent être édifiés avec un retrait de 2,00 mètres minimum du bâtiment d'habitation principale.

- 5.8.5. Les annexes sont autorisées, à condition qu'ils n'excèdent pas 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.

- 5.8.6. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 1,50 mètre à partir des limites séparatives, calculé par rapport aux margelles de la paroi du bassin.

**UA-5.9  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU****UA-5.9.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN**

- 5.9.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.
- 5.9.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

**UA-5.9.2. TRAITEMENT DES TOITURES**

- 5.9.2.1. Lors des réfection de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine.

**UA-5.9.3. TRAITEMENT DES FAÇADES**

- 5.9.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.
- 5.9.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

**UA-5.9.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES**

- 5.9.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être

conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.

- 5.9.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée de la façade. Les proportions plus hautes que larges des baies existantes et visibles depuis l'espace public doivent être préservées.

- 5.9.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes de façon homogène. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

**UA-5.10  
FAÇADES COMMERCIALES**

- 5.10.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, mêmes s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

- 5.10.2. Les façades commerciales et leurs décors publicitaires ne sont autorisées que sur les niveaux rez-de-chaussée. La limite supérieure de ces aménagements est fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche.

- 5.10.3. Les éléments de façade doivent privilégier les couleurs sobres. Les couleurs vives sont interdites.

- 5.10.4. Dès lors que des éléments de modénatures sont présents sur la façade (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds droits moulurés, ...), le projet doit veiller en leur conservation et en leur mise en valeur.

- 5.10.5. Nonobstant les prescriptions de l'article UA-5.5, la proportion des ouvertures doit être plus large que haute.

## ARTICLE UA-6

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

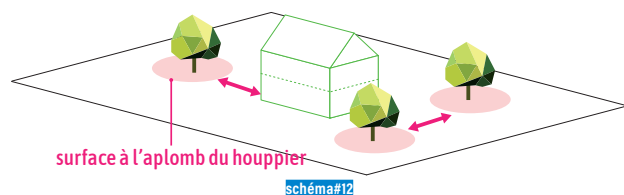
#### UA-6.1

#### OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

##### Définition :

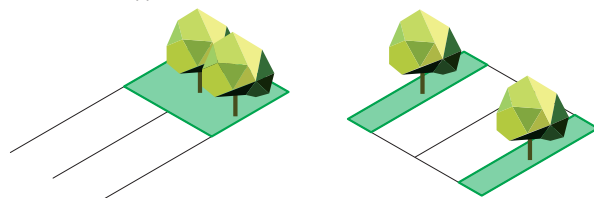
- ➔ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

- 6.1.1. Les constructions, installations ou extensions doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.
- 6.1.2. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement, même perméable. Ces espaces de pleine terre doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances minimales suivantes sont demandées : 5,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions (schéma #12).



- 6.1.4. L'utilisation d'essences invasives ou exotiques est interdite.
- 6.1.5. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de deux places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre par tranche de 2 places de stationnement (soit 50 m<sup>2</sup>). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (schéma#13).
- Elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
  - Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être

privilegié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.



- 6.1.6. L'espace constitué par le recul de la construction par rapport à l'alignement doit être constitué d'espaces végétalisés, exception faite des accès et des installations d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la construction, de façon à concourir au paysage de la rue.
- 6.1.6. En zone UA, le coefficient de pleine-terre ne peut être inférieur à :
- 10% pour les unités foncières inférieures à 300 m<sup>2</sup>;
  - 20% pour les unités foncières supérieures ou égales à 300 m<sup>2</sup>.

#### UA-6.2

#### ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

##### UA-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ARBRES ISOLÉS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1.1. Les arbres identifiés au plan de zonage doivent être maintenus.
- 6.2.1.2. Nonobstant les prescriptions de l'article UA-6.2.1.1, les arbres identifiés peuvent être supprimés pour motif directement et strictement lié :
- à la sécurité publique;
  - ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen dûment justifié;
- à la condition que le spécimen abattu soit remplacé par un arbre d'essence équivalente (port, taille à maturité,...) au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement de l'arbre replanté peut être revu en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes dûment justifiées.
- 6.2.1.3. Les dispositions de l'article UA-6.2.1 ne s'appliquent dans le cadre des installations, ouvrages, aménagements, travaux et constructions nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de

distribution d'énergie.

##### UA-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.2.1. Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage (espace boisé remarquable ou espace de continuité écologique) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus. Aussi, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.
- 6.2.2.2. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phytosanitaires dûment justifiées ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.
- 6.2.2.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.
- 6.2.2.4. Dans ces espaces sont autorisés :
- les abris et petites constructions (de moins de 10,00 m<sup>2</sup>) si le projet n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés;
  - les extensions du bâti (limitées à 20,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) si le projet d'extension n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés;
  - les aménagements dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès, stationnement non imperméabilisés, etc.
- 6.2.2.5. Les dispositions de l'article UA-6.2.2 ne s'appliquent dans le cadre des installations, ouvrages, aménagements, travaux et constructions nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.
- ##### UA-6.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURS D'EAU ET PLANS D'EAU PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME
- 6.2.3.1. Les espaces en eau (cours d'eau et plans d'eau), préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage, interdisent tout comblement, exhaussement, affouillement de sol. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit. La végétation rivulaire qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

- 6.2.3.2. Pour les cours d'eau il est demandé un recul minimal de toute construction ou installation nouvelle de 5,00 mètres à partir du bord.
- 6.2.3.3. Les cours d'eau publics ou privés assurant l'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas être busés, sauf pour des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et services publics dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.
- 6.2.3.4. Les cours d'eau publics ou privés doivent être entretenus par les propriétaires riverains. Leur nettoyage régulier doit garantir le bon écoulement constant des eaux recueillies. Ils doivent être laissés accessibles et dégagés pour leur entretien.

### UA-6.3

#### DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies et stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. En cas d'impossibilité technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales peut être envisagé selon les normes et la réglementation en vigueur.
- 6.3.6. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien

intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

### ARTICLE UA-7

#### STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

### UA-7.1

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

##### UA-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

- 7.1.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, 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 (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
  - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- à la condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- Nota :** 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 par le présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
- 7.1.1.3. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
- 7.1.1.4. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.
- 7.1.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non



imperméabilisant.

7.1.1.6. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

7.1.1.7. Conformément aux normes en vigueur, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations dans les conditions suivantes :

- lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc doit être alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables ;
- lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations ;
- lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.
- dans tous les cas, les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

#### UA-7.1.2. PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VISITEURS

7.1.2.1. Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, il est demandé de prévoir des espaces communs, facilement accessibles depuis l'espace public, afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires et adaptés à la taille de l'opération. En ce cas, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 5 logements créés.

**Nota :** les places de stationnement visiteurs ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par prêt aidé par l'État.

7.1.2.2. Pour les autres destinations autorisées, le stationnement nécessaire au besoin de l'exploitation doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques en nombre suffisant pour répondre aux besoins de l'activité.

#### UA-7.1.3. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

7.1.3.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles.

- pour les commerces : une aire de livraison pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente et stockage. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention. Ces dimensions peuvent être diminuées sur justification.
- Pour les bureaux et activités ainsi que pour les équipements publics : une aire de livraison de 50 m<sup>2</sup> pour 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### UA-7.1.4. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.4.1. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

#### UA-7.1.5. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.5.1. Les normes fixées au paragraphe UA-7.2 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;

- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe UA-7.2 doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;
- pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

### UA-7.2

#### NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans les tableaux ci-après.

7.2.2. Pour les commerces et activités artisanales situés sur les linéaires de commerces et d'artisanat repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, aucune norme de stationnement n'est exigée.

#### NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION HABITATION

**Logement :** Il est exigé :

- 1 place minimum par tranche entamée de 50,00 m<sup>2</sup> de surface plancher avec un maximum de 2 places.

**Logement locatifs financés par un prêt de l'État :** Il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.

**Places visiteurs :** Pour les constructions de deux logements et plus, il est exigé :

- 0,2 place de stationnement par lot ou par logement.

**Hébergement :** Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.

**NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES****Artisanat et commerces de détail :**

- Pour l'artisanat et le commerce de détail inférieur ou égal à 80,00 m<sup>2</sup> de surface plancher, aucune place n'est exigible.
- Pour l'artisanat et le commerce de détail d'une surface plancher comprise entre 80 et 300 m<sup>2</sup>, il est exigé 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher.

Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension.

Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

**Restauration :**

- Il n'est exigé aucune place de stationnement pour les restaurants dont la surface plancher est inférieure ou égale à 100,00 m<sup>2</sup>.
- Au-delà, il est exigé 1 place par tranche de 10,00 m<sup>2</sup> de surface plancher de restauration.
- Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les restaurants existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension.

Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

**Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :**

- Il est exigé 1 place pour 50,00 m<sup>2</sup> de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les activités de services existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension.

Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

**Hôtels :**

- Il est exigé 1 place de stationnement par chambre ou équivalent.

**Autres hébergements touristiques :**

- Il est exigé 1 place de stationnement par chambre ou équivalent.

**Cinéma :**

- Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

**NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION AUTRES ACTIVITÉS SECONDAIRES OU TERTIAIRES****Bureau :**

- Pour les bureaux inférieur ou égal à 80,00 m<sup>2</sup> de surface plancher, aucune place n'est exigible.
- Au-delà, il est exigé 1 place de stationnement pour 50,00 m<sup>2</sup> de surface plancher.

**NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS**

- La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

**UA-7.3****NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS**

- 7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- 7.3.2. Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.
- 7.3.3. Le nombre et les dimensionnements de places de stationnements en matière de deux roues non motorisées exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur (CF ANNEXE II du présent règlement).

**UA-7.4****DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU****UA-7.4.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLEVATIONS**

- 7.4.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour les logements existants à la date d'approbation du PLU à la condition qu'aucun nouveau logement ne soit créé.
- 7.4.1.2. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 80,00 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le cadre d'un nouveau logement, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction, soit 1 place par tranche de 80,00 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 7.4.1.3. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

**UA-7.4.2. CAS POUR LES DIVISIONS**

- 7.4.2.1. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 1 place par logement créé.

**UA-7.4.3. CAS POUR LES SUPPRESSIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT EXISTANTES**

- 7.4.3.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme (changement de destination, permis de construire, permis de démolir, etc.), le pétitionnaire doit obligatoirement restituer, sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles induites par le projet, le cas échéant.

## SECTION III

### ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### ARTICLE UA-8

##### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

##### UA-8.1

###### ACCÈS

- 8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.1.3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.1.4. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.1.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.1.6. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

##### UA-8.2

###### VOIES

- 8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.
- 8.2.2. En outre, toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
  - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
  - une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.
- 8.2.3. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, y compris pour les terrains situés à l'angle de deux rues.
- 8.2.4. Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans l'unité foncière du projet autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 8.2.5. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Les voies en impasse ne génèrent pas de bande de constructibilité principale.
- 8.2.6. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
  - l'existence de réseaux.

#### ARTICLE UA-9

##### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

##### UA-9.1

###### EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.
- 9.1.4. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- 9.1.5. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

##### UA-9.2

###### ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à

un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### UA-9.3

#### DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur.

### UA-9.4

#### OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

- 9.4.1. Quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.3. Dans le cadre de constructions de plus de 2 logements, les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère. Cet espace peut ne pas être exclusivement dédié à cet usage. Une aire de présentation des déchets est recommandée sur l'emprise foncière privée et doit être, dans la mesure du possible, directement accessible par les véhicules de collecte.
- 9.4.4. Dans le cas d'un projet avec point d'apport volontaire, les espaces de regroupement des conteneurs doivent être prévus de façon à être facilement accessibles pour les opérations de

collecte (contraintes d'accès véhicules équipés de grue) et être bien intégrés à leur environnement pour minimiser leur impact visuel depuis l'espace public.

### UA-9.5

#### INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

##### UA-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES - RÉSEAUX DIVERS

- 9.5.1.1. Le raccordement des constructions aux réseaux de d'énergie (électricité, gaz...) doit être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.
- 9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.
- 9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux, ...) est obligatoire.
- 9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

##### UA-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

- 9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.
- 9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures.
- 9.5.2.3. Dans le cas d'une opération d'ensemble :
- tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticipent les réservations nécessaires et/ou suffisamment dimensionnées en prévision du déploiement des

réseaux de communications électroniques.

- les projets d'ensemble doivent réserver un emplacement en entrée d'opération permettant d'accueillir des équipements d'intérêt collectif liés à l'aménagement numérique du territoire, pour permettre de raccorder des réseaux de communications électroniques, sans empiètement sur les voies et emprises publiques.
- les infrastructures d'accueil de communications électroniques, et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambre télécoms et de supports aériens seront suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications électroniques.

- 9.5.2.4. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

### UA-9.6

#### DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.6.1. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.
- 9.6.2. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.
- 9.6.3. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.
- 9.6.4. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.
- 9.6.5. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.

- 
- 9.6.6. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.
  - 9.6.7. A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles **UA-4.3** et **UA-4.4**, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et qu'ils ne dépassent pas sur les emprises publiques.
  - 9.6.8. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA **ZONE UB**



## CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UB

La zone **UB** correspond aux extensions plus récentes du tissu ancien du village et englobe également les parties bâties du hameau des Trois Moulins

Cette zone est ainsi constituée de quartiers marqués par leur vocation actuelle presque exclusive à usage d'habitat individuel peu dense. Les constructions sont implantées en retrait par rapport à la rue, souvent détachées des limites de propriété, le parcellaire est de taille moyenne voire de grande taille et l'emprise bâtie est faible.

Le tissu urbain et socio-économique doit être consolidé en y favorisant le développement d'une mixité fonctionnelle et sociale et en optimisant le maillage piéton-cycle inter-quartiers et les liaisons avec les espaces centraux du village.

La zone **UB** est concernée par le Site Patrimonial Remarquable (ex-Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) qui est une servitude d'utilité publique, par conséquent les règles établies par le SPR s'imposent au règlement du PLU.

### Rappel:

Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **UB** est concernée par :

- le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au **retrait-gonflement des sols argileux** (exposition modérée à importante);
- le risque de mouvement de terrain par **tassements différentiels**;
- le risque lié aux **remontées de nappes**;
- la présence de **chemins à préserver** (sentes et chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme;
- des **espaces verts protégés** et **des alignements d'arbres** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme;
- des arbres ponctuels et **Espaces Boisés Classés à protéger** au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon.

Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **UB**.

### Nota :

Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone. Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone **UB** ci-après.

#### ARTICLE UB-1

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

##### UB-1.1

##### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

**Nota :** Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UA.2).

1.1.1. Dans la zone **UB** du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

1.1.2. **Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 5,00 mètres des limites d'emprise d'un Espace Boisé Classé (EBC) surfacique identifié au plan de zonage.**

##### UB-1.2

##### OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans la zone **UB** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article **UB-2**;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, l'aménagement de parcs résidentiel de loisirs, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers;
- le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs quelle que soit la durée.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **UB-2**;

Au sein du seul secteur **UBi**, toute nouvelle construction ou installation est interdite. Les extensions mesurées et limitées à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante et au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Par ailleurs, ces extensions ne sont admises que si la cote du niveau habitable le plus bas est placée à +0,2 mètre au-dessus de la cote du terrain naturel.

#### ARTICLE UB-2

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1

Dans le cadre de projet de construction de plus de 2 logements, il est exigé, au titre de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme, qu'au moins 60% de la surface de plancher d'un programme destiné à l'habitation doit être constituée de logements d'au moins 4 pièces.

2.2.

Les activités d'artisanat et de commerce de détail, les activités de services avec accueil de clientèle sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité du voisinage,

| DESTINATIONS / sous-destinations                                                   | autorisées                           | admises sous conditions               | interdites                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>                                         |                                      |                                       |                                    |
| Exploitation agricole                                                              |                                      |                                       | <span style="color: red;">■</span> |
| Exploitation forestière                                                            |                                      |                                       | <span style="color: red;">■</span> |
| <b>HABITATION</b>                                                                  |                                      |                                       |                                    |
| Logement                                                                           | <span style="color: green;">■</span> |                                       | <b>UBi</b>                         |
| Hébergement                                                                        | <span style="color: green;">■</span> |                                       | <b>UBi</b>                         |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>                                           |                                      |                                       |                                    |
| Artisanat et commerce de détail                                                    |                                      | <span style="color: orange;">■</span> | <b>UBi</b>                         |
| Restauration                                                                       |                                      |                                       | <span style="color: red;">■</span> |
| Commerce de gros                                                                   |                                      |                                       | <span style="color: red;">■</span> |
| Activités de services avec accueil d'une clientèle                                 |                                      | <span style="color: orange;">■</span> | <b>UBi</b>                         |
| Hôtels                                                                             | <span style="color: green;">■</span> |                                       | <b>UBi</b>                         |
| Autres hébergements touristiques                                                   | <span style="color: green;">■</span> |                                       | <b>UBi</b>                         |
| Cinéma                                                                             |                                      |                                       | <span style="color: red;">■</span> |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>             |                                      |                                       |                                    |
| Industrie                                                                          |                                      |                                       | <span style="color: red;">■</span> |
| Entrepôt                                                                           |                                      |                                       | <span style="color: red;">■</span> |
| Bureau                                                                             |                                      | <span style="color: orange;">■</span> | <b>UBi</b>                         |
| Centre de congrès et d'exposition                                                  |                                      |                                       | <span style="color: red;">■</span> |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |                                      |                                       | <span style="color: red;">■</span> |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                         |                                      |                                       |                                    |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | <span style="color: green;">■</span> |                                       | <b>UBi</b>                         |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | <span style="color: green;">■</span> |                                       | <b>UBi</b>                         |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | <span style="color: green;">■</span> |                                       | <b>UBi</b>                         |
| Salle d'art et de spectacles                                                       | <span style="color: green;">■</span> |                                       | <b>UBi</b>                         |
| Équipements sportifs                                                               | <span style="color: green;">■</span> |                                       | <b>UBi</b>                         |
| Lieux de culte                                                                     |                                      |                                       | <span style="color: red;">■</span> |
| Autres équipements recevant du public                                              | <span style="color: green;">■</span> |                                       | <b>UBi</b>                         |

- et qu'elles ne présentent pas des risques ou des nuisances particulières incompatibles avec le caractère de la zone soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique (notamment les bruits, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement, les émanations nocives, malodorantes ou polluantes),
- et que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>,
- et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.3. Les activités de bureaux sont autorisées à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières notamment concernant le trafic et le stationnement.

2.4. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.6. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme et dont la destination et l'affectation sont incompatibles avec le règlement de la zone **UB** sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles

et qu'elles respectent les prescriptions des articles **UB-4** à **UB-9**. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

2.7. Les groupes de garages individuels de plus de 10 unités sont admis à condition qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

2.8. Les annexes ne sont autorisées sur une unité foncière que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à une construction à usage d'habitation ou d'activités.

2.9. Au sein du seul secteur **UBi**, seules sont autorisées les extensions mesurées et limitées des constructions existantes et édifiées légalement aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes,...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier,
- qu'elles ne créent pas de logements nouveaux,
- et que l'extension doit obligatoirement :
  - s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
  - être limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au total, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante et au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
  - s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.

### ARTICLE UB-3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

#### UB-3.1 MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Non réglementée.

#### UB-3.2 MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementée.

## SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### Remarque :

En cas de désaccord entre le Plan Local d'Urbanisme et le Site Patrimonial Remarquable (ex-AVAP), la règle la plus contraignante s'applique.

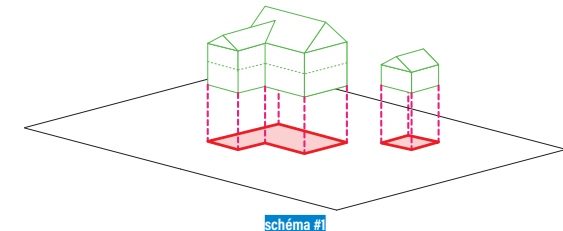
### ARTICLE UB-4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### UB-4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

4.1.1. L'emprise au sol de toute construction ou installation nouvelle ne peut excéder **40%** de la surface de l'emprise foncière totale (schéma #1).

4.1.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.



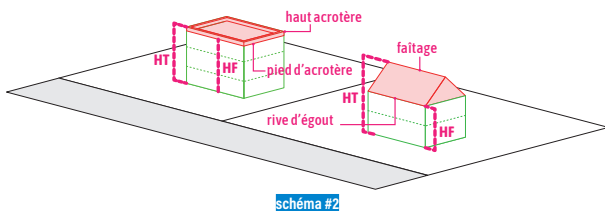
## UB-4.2 HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

### Rappel des définitions :

- ➔ La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant ou, le cas échéant, le niveau de côte de référence du PPRN, à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou le point le plus haut de l'acrotère.
- ➔ En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
  - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
  - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente.

### UB-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

- 4.2.1.1. La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale définie ci-après :
- **pour les toitures à pente, la hauteur maximale (HT) de toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des annexes, ne peut excéder 11,00 mètres**, par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.
  - **pour les toitures-terrasse, la hauteur maximale (HT) de toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des annexes, ne peut excéder 4,00 mètres**, par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible. **Les toitures-terrasse ne sont admises que pour les petits volumes de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**
- 4.2.1.2. **La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,00 mètres** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.



### UB-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.2.2.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
  - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.
- Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés.
- 4.2.2.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
  - ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;
  - en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm.
- 4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.
- 4.2.2.4. Pour les constructions répondant aux conditions fixées par le décret du 8 mars 2023 qui permettent une dérogation de la hauteur conformément aux articles R.152-5-2 et R.431-31-3 du code de l'urbanisme. Ainsi, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, d'exemplarité environnementale ou les constructions à énergie positive, sont autorisées à un dépassement de 0,25 m par niveau, dans la limite de 2,50 mètres en tout point de la hauteur de la construction autorisée par la règle générale. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.
- 4.2.2.5. Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions et installations nouvelles ne peut faire l'objet d'une surélévation de

plus de 0,6 mètre au-dessus du terrain naturel.

## UB-4.3

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.**

### UB-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

#### Définition :

- ➔ Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
  - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
  - et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment (schéma n°2).

- 4.3.1.1. Les dispositions du présent article **UB-4.3.1** s'appliquent aux constructions et installations implantées le long des voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substituent existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des voies identifiées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme (identification).

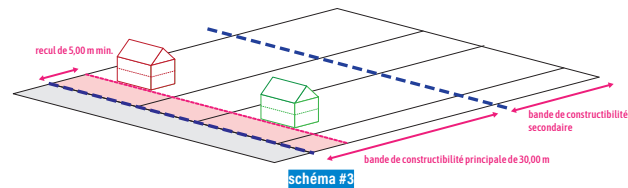
Par exception de l'article **UB-4.3.1.1**, les éléments suivants sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

**UB-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU SEIN DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE DE 30 MÈTRES DE PROFONDEUR COMPTÉE PERPENDICULAIREMENT À PARTIR DES LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DES LIMITES QUI S'Y SUBSTITUENT AINSI QUE DES VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PRÉSENT PLU**

4.3.2.1. Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des seules annexes, doivent être édifiées à l'intérieur de la bande de constructibilité principale.

4.3.2.2. **Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées** sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un mur pignon (balcons, saillies compris) **en recul de 5,00 mètres minimum** de l'alignement des voies existantes, publiques ou privées, ouvertes à la circulation et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (schéma #3).



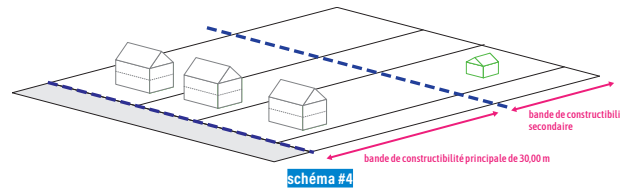
4.3.2.4. Les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur) ou à l'utilisation des énergies renouvelables) sont autorisés :

- en cas d'implantation à l'alignement, ces dispositifs sont autorisés à partir de 3,00 mètres au-dessus du sol mesuré à l'alignement et sur une profondeur de 0,30 mètre maximum par rapport au nu de la façade. Par ailleurs, ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

4.3.2.5. Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées avec un recul de 5,00 mètres minimum à compter du bord du ru de la Fontaine.

**UB-4.3.3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU-DELÀ DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE DE 30 MÈTRES (BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ SECONDAIRE)**

4.3.2.1. Au sein de la bande de constructibilité secondaire, sont seuls autorisés les annexes (schéma #4).

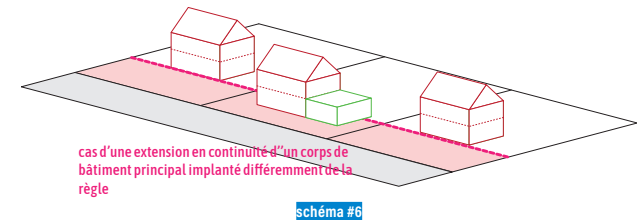
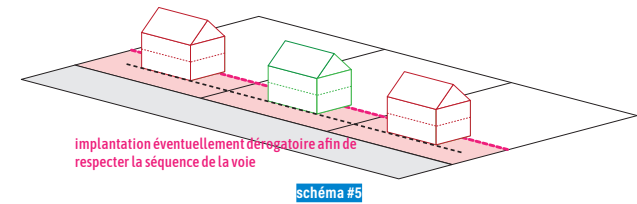


**UA-4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

4.2.3.1. En cas de démolition d'une construction ou installations existantes implantées à l'alignement, celles-ci doivent être reconstruites en respectant l'alignement initial.

4.3.2.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies dans l'article UB-4.3.1 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (schéma #5) ;
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu (schéma #6). Les extensions des constructions existantes édifiées légalement au-delà de la bande de constructibilité principale peuvent faire l'objet d'une extension mesurée et limitée à 30% de l'emprise bâti existante ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou faisant l'objet d'une protection patrimoniale.



**UB-4.4**

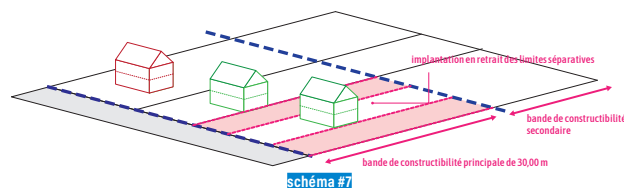
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

**UB-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEIN DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE DE 30,00 MÈTRES DE PROFONDEUR COMPTÉE PERPENDICULAIREMENT À PARTIR DES LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DES LIMITES QUI S'Y SUBSTITUENT AINSI QUE DES VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PRÉSENT PLU**

4.4.1.1. Les installations et les constructions, ou parties de construction nouvelles doivent être implantées (balcons, saillies compris) **en retrait par rapport aux limites séparatives** (schéma #7). La distance soit au moins égale :

- à 4,00 mètres si la façade comporte des baies ;
- ou 2,50 mètres si la façade est aveugle ou ne bénéficie que de jours de souffrance.



#### UB-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.2.1. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.2. Dans le cas d'une servitude dite « de cour commune » dont l'établissement est prévu par l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, il peut être dérogé aux règles définies précédemment comme suit : la distance d'implantation d'une construction ou installation nouvelle ne se calcule plus par rapport à la limite séparative mais par rapport à la limite opposée de la cour commune.
- 4.4.2.3. Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.
- 4.4.2.4. Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées avec **un retrait de 5,00 mètres minimum à compter du bord du ru de la Fontaine**.
- 4.4.2.5. Les dispositions de l'article **UB-4.4.1** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

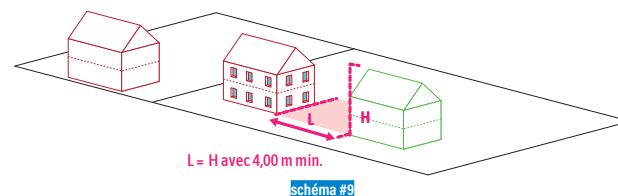
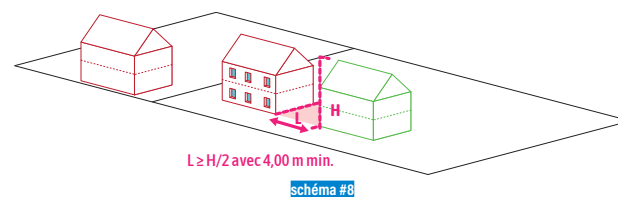
#### UB-4.5

##### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

4.5.1. La distance entre deux constructions non contiguës, à l'exception des annexes, sur un même terrain doit être égale :

- à une distance égale à la hauteur ( $L = H$ ) de la construction la plus élevée avec un minimum de 4,00 mètres si l'une des façades comporte des baies (schéma #8) ;
- à une distance égale à la moitié de la hauteur ( $L \geq H/2$ ) de la construction la plus élevée avec un minimum 4,00 mètres dans les autres cas (schéma #9).



4.5.2. Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de l'article **UB-4.5.1**, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée ;
- et que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

4.5.3. Dès lors que l'une des constructions est une annexe, la distance minimale entre elles est fixée à 2,00 mètres. Toutefois, entre deux annexes, il n'y a pas de distance minimale à respecter.

4.5.4. Les dispositions de l'article **UB-4.5.1** ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagement nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE UB-5

##### QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

##### Remarque :

Le pétitionnaire doit se référer au nuancier du SPR.

#### UB-5.1

##### OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
  - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site et à la dimension patrimoniale du tissu.
- 5.1.5. Les dispositions de l'article **UB-5** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

**UB-5.2**  
**VOLUMES**

- 5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant. Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.
- 5.2.2. Les constructions d'architecture contemporaine (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont autorisées.

**UB-5.3****TRAITEMENT DES FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS**

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir ou encore le blanc pur, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.
- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.
- 5.3.4. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures

et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin en matière d'intégration.

- 5.3.5. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, ossature bois, ...) doivent l'être soit d'enduits lisses ou talochés, soit de briques ou pierres apparentes.
- 5.3.5. Les matériaux traditionnels apparents en pierre de taille ou moellons doivent avoir des joints pleins du ton du matériau employé et arasé au nu de celui-ci.
- 5.3.7. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.
- 5.3.6. Les prescriptions de l'article **UB-5.3** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade.

**UB-5.4****TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE**

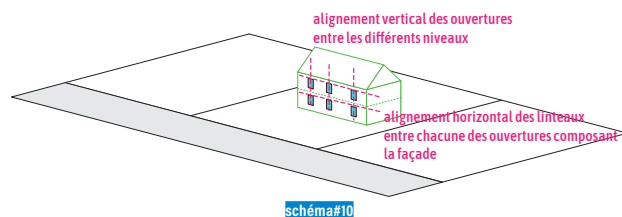
- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.
- 5.4.2. Les toitures à une pente ne sont admises que pour les petits volumes de moins de 30,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à la condition qu'il soient adossés à un mur mitoyen ou à une autre construction.
- 5.4.3. Dans le cas de toiture à pente celle-ci doit être à deux pentes symétriques avec un faitage parallèle au plus grand côté. Les pentes de toiture doivent avoir une pente proche des 45°. Une tolérance et adaptation de pentes et de matériaux sont admises, sous réserve de bonne intégration dans la volumétrie pour les constructions basses et annexes en appentis dont la pente pourra être plus faible.
- 5.4.4. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci sont admises que pour les petits volumes de moins de 30,00 m<sup>2</sup> et peuvent, dans la mesure du possible, être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :
  - dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
  - et/ou agriculture urbaine ;
  - et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
  - et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.
- 5.4.5. Dans le cas de toiture à pente, les matériaux employés doivent être :

- en tuiles plates de terre cuite creuses ou tuiles canal mécaniques dans des gammes nuancées de teinte rouge, orangé, ocre mélangés, mais d'aspect mat, c'est-à-dire ni peintes, ni vernies ;
- ou d'aspect ardoise ou zinc, si le tissu environnant le justifie ou, encore, s'il s'agit d'une extension de construction existante déjà couverte avec ce type de matériaux.

- 5.4.6. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdites : aspect ondulé ou galvanisé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment, papier goudronné, etc. Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant sont prohibés quelque soit l'emprise au sol des constructions ou installations projetées.
- 5.4.7. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.
- 5.4.8. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.
- 5.4.9. Les toitures composées de verres ou de matériaux translucides ne sont autorisées que pour les petits volumes tels que les vérandas et les auvents.
- 5.4.10. Les prescriptions de l'article **UB-5.4** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en toiture.

**UB-5.5****OUVERTURES DES FAÇADES ET MENUISERIES**

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment justifié (**schéma #101**).



schéma#10

- 5.5.2. Les ouvertures visibles depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques doivent impérativement être plus hautes que larges, dans une proportion telle que la hauteur soit comprise entre 1,5 et 2 fois la largeur. Aussi, sur les autres façades, les ouvertures peuvent être plus larges que hautes.
- 5.5.3. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limités en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade.
- 5.5.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
- 5.5.5. Les dispositifs de barreaux de défense de baie doivent être droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- 5.5.6. La pose de volets battants est obligatoire sans barre oblique ou écharpe.
- 5.5.7. L'emploi du bois est à privilégier tant pour les fenêtres que pour les portes ou encore les volets.
- 5.5.8. La porte d'entrée doit être de la même couleur que les volets.

## UB-5.6 CLÔTURES

### UB-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte

les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

- 5.6.1.3. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.4. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- 5.6.1.5. Sont interdits les clôtures suivantes :
- de type plaques de béton ;
  - de type panneaux aluminium préfabriqués pleins et les treillages ;
  - les panneaux occultants tels que les bâches tendues, les claustras, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.
- 5.6.1.6. Les clôtures doivent être réalisées avec un mur-bahut maçonné ou en appareillage pierres, surmonté d'un dispositif à claire-voie à barreaudage vertical (grille, grillage, barreaudage métallique). Les clôtures doivent être respecter les proportions suivantes : 1/3 mur-bahut et 2/3 barreaudage.
- Les clôtures doivent être doublées par un écran végétalisé (haies, arbustes, ...). Les barreaudages peuvent également intégrer des systèmes occultants comme le festonnage.
- 5.6.1.7. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

### UB-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

- 5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,80 mètre maximum.
- 5.6.2.2. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture (sans saillie donnant sur la voie publique). Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

### UB-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

- 5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètres maximum.

## UB-5.7 LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

## UB-5.8 ANNEXES ET LOCAUX ACCESSOIRES

- 5.8.1. Les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).
- 5.8.2. Les annexes sont autorisées dans la limite de deux par unité foncière et doivent être obligatoirement de plain-pied.
- 5.8.3. Les annexes peuvent être autorisées sur les limites séparatives, à la condition que leur hauteur maximale (HT) n'excède pas 4,00 mètres.
- 5.8.4. Les annexes non contiguës à la construction principale, à

l'exception des seuls garages autorisés, doivent être édifiés avec un retrait de 2,00 mètres minimum du bâtiment d'habitation principale.

- 5.8.5. Les annexes sont autorisées, à condition qu'ils n'excèdent pas 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.
- 5.8.6. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 1,50 mètre à partir des limites séparatives, calculé par rapport aux margelles de la paroi du bassin.

### UB-5.9

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

##### UB-5.9.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

- 5.9.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.
- 5.9.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

##### UB-5.9.2. TRAITEMENT DES TOITURES

- 5.9.2.1. Lors des réfection de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine.

##### UB-5.9.3. TRAITEMENT DES FAÇADES

- 5.9.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.
- 5.9.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

##### UB-5.9.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

- 5.9.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être

conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.

- 5.9.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnée de la façade. Les proportions plus hautes que larges des baies existantes et visibles depuis l'espace public doivent être préservées.

- 5.9.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes de façon homogène. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

### UB-5.10

#### FAÇADES COMMERCIALES

- 5.10.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, mêmes s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

- 5.10.2. Les façades commerciales et leurs décors publicitaires ne sont autorisées que sur les niveaux rez-de-chaussée. La limite supérieure de ces aménagements est fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche.

- 5.10.3. Les éléments de façade doivent privilégier les couleurs sobres. Les couleurs vives sont interdites.

- 5.10.4. Dès lors que des éléments de modénatures sont présents sur la façade (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds droits moulurés, ...), le projet doit veiller en leur conservation et en leur mise en valeur.

- 5.10.5. Nonobstant les prescriptions de l'article UB-5.5, la proportion des ouvertures doit être plus large que haute.

### ARTICLE UB-6

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

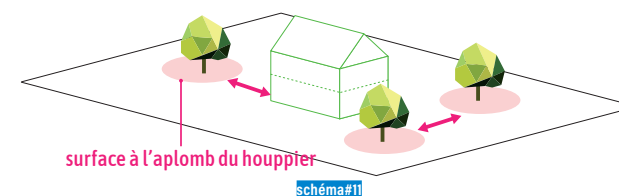
##### UB-6.1

#### OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

##### Définition :

→ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

- 6.1.1. Les constructions, installations ou extensions doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.
- 6.1.2. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement, même perméable. Ces espaces de pleine terre doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances minimales suivantes sont demandées : 5,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions (schéma #11).



- 6.1.4. L'utilisation d'essences invasives ou exotiques est interdite.
- 6.1.5. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de deux places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre par tranche de 2 places de stationnement (soit 50 m<sup>2</sup>). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (schéma #12).
- Elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
  - Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être

privilegié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

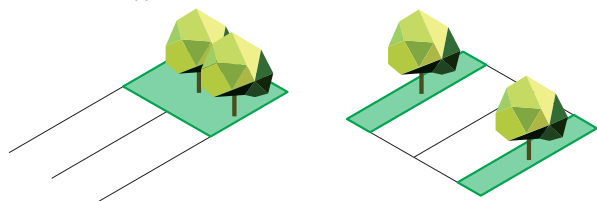


schéma #12

- 6.1.6. L'espace constitué par le recul de la construction par rapport à l'alignement doit être constitué d'espaces végétalisés, exception faite des accès et des installations d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la construction, de façon à concourir au paysage de la rue.
- 6.1.7. En zone **UB**, le coefficient de pleine-terre ne peut être inférieur à 40% de l'unité foncière.

## UB-6.2

### ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

#### UB-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ARBRES ISOLÉS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1.1. Les arbres identifiés au plan de zonage doivent être maintenus.
- 6.2.1.2. Nonobstant les prescriptions de l'article **UB-6.2.1.1**, les arbres identifiés peuvent être supprimés pour motif directement et strictement lié :
- à la sécurité publique ;
  - ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen dûment justifié ;
- à la condition que le spécimen abattu soit remplacé par un arbre d'essence équivalente (port, taille à maturité,...) au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement de l'arbre replanté peut être revu en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes dûment justifiées.
- 6.2.1.3. Les dispositions de l'article **UB-6.2.1** ne s'appliquent dans le cadre des installations, ouvrages, aménagements, travaux et constructions nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

#### UB-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.2.1. Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage (espace boisé remarquable ou espace de continuité écologique) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus. Aussi, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.
- 6.2.2.2. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phytosanitaires dûment justifiées ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.
- 6.2.2.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.
- 6.2.2.4. Dans ces espaces sont autorisés :
- les abris et petites constructions (de moins de 10,00 m<sup>2</sup>) si le projet n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
  - les extensions du bâti (limitées à 20,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) si le projet d'extension n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
  - les aménagements dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès, stationnement non imperméabilisés, etc.
- 6.2.2.5. Les dispositions de l'article **UB-6.2.2** ne s'appliquent dans le cadre des installations, ouvrages, aménagements, travaux et constructions nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

#### UB-6.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURS D'EAU ET PLANS D'EAU PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.3.1. Les espaces en eau (cours d'eau et plans d'eau), préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage, interdisent tout comblement, exhaussement, affouillement de sol. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit. La végétation rivulaire qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.
- 6.2.3.2. Pour les cours d'eau il est demandé un recul minimal de toute construction ou installation nouvelle de 5,00 mètres à partir du

bord.

- 6.2.3.3. Les cours d'eau publics ou privés assurant l'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas être busés, sauf pour des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et services publics dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.
- 6.2.3.4. Les cours d'eau publics ou privés doivent être entretenus par les propriétaires riverains. Leur nettoyage régulier doit garantir le bon écoulement constant des eaux recueillies. Ils doivent être laissés accessibles et dégagés pour leur entretien.

## UB-6.3

### DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies et stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. En cas d'impossibilité technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales peut être envisagé selon les normes et la réglementation en vigueur.
- 6.3.6. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que des sableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique. En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie

doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

## ARTICLE UB-7

### STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

#### UB-7.1

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

##### UB-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

- 7.1.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, 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 (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
  - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- à la condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- Nota :** 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 par le présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
- 7.1.1.3. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
- 7.1.1.4. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.
- 7.1.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non

imperméabilisant.

- 7.1.1.6. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.
- 7.1.1.7. Conformément aux normes en vigueur, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations dans les conditions suivantes :
- lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc doit être alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables ;
  - lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations ;
  - lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.
  - dans tous les cas, les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

##### UB-7.1.2. PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VISITEURS

- 7.1.2.1. Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, il est demandé de prévoir des espaces communs, facilement accessibles depuis l'espace public, afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires et adaptés à la taille de l'opération. En ce cas, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 5 logements créés.

**Nota :** les places de stationnement visiteurs ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par prêt aidé par l'État.

7.1.2.2. Pour les autres destinations autorisées, le stationnement nécessaire au besoin de l'exploitation doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques en nombre suffisant pour répondre aux besoins de l'activité.

#### UB-7.1.3. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

7.1.3.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles.

- pour les commerces : une aire de livraison pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente et stockage. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention. Ces dimensions peuvent être diminuées sur justification.
- Pour les bureaux et activités ainsi que pour les équipements publics : une aire de livraison de 50 m<sup>2</sup> pour 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### UB-7.1.4. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.4.1. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

#### UB-7.1.5. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.5.1. Les normes fixées au paragraphe UB-7.2 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;

- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe UB-7.2 doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;
- pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

### UB-7.2

#### NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans les tableaux ci-après.

##### NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION HABITATION

**Logement :** Il est exigé :

- 1 place minimum par tranche entamée de 50,00 m<sup>2</sup> de surface plancher avec un maximum de 2 places.

**Logement locatifs financés par un prêt de l'État :** Il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.

**Places visiteurs :** Pour les constructions de deux logements et plus, il est exigé :

- 0,2 place de stationnement par lot ou par logement.

**Hébergement :** Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.

##### NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES

**Artisanat et commerces de détail :**

- Pour l'artisanat et le commerce de détail inférieur ou égal à 80,00 m<sup>2</sup> de surface plancher, aucune place n'est exigible.
- Pour l'artisanat et le commerce de détail d'une surface plancher comprise entre 80 et 300 m<sup>2</sup>, il est exigé 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher.

Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

**Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :**

- Il est exigé 1 place pour 50,00 m<sup>2</sup> de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les activités de services existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension.

Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

**Hôtels :**

- Il est exigé 1 place de stationnement par chambre ou équivalent.

**Autres hébergements touristiques :**

- Il est exigé 1 place de stationnement par chambre ou équivalent.

##### NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION AUTRES ACTIVITÉS SECONDAIRES OU TERTIAIRES

**Bureau :**

- Pour les bureaux inférieur ou égal à 80,00 m<sup>2</sup> de surface plancher, aucune place n'est exigible.
- Au-delà, il est exigé 1 place de stationnement pour 50,00 m<sup>2</sup> de surface plancher.

##### NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS

- La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

**UB-7.3****NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS**

- 7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- 7.3.2. Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharges des batteries des vélos électriques.
- 7.3.3. Le nombre et les dimensionnements de places de stationnements en matière de deux roues non motorisées exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur (CF ANNEXE II du présent règlement).

**UB-7.4****DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU****UB-7.4.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLEVATIONS**

- 7.4.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour les logements existants à la date d'approbation du PLU à la condition qu'aucun nouveau logement ne soit créé.
- 7.4.1.2. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 80,00 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le cadre d'un nouveau logement, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction, soit 1 place par tranche de 80,00 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 7.4.1.3. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

**UB-7.4.2. CAS POUR LES DIVISIONS**

- 7.4.2.1. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 1 place par logement créé.

**UB-7.4.3. CAS POUR LES SUPPRESSIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT EXISTANTES**

- 7.4.3.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme (changement de destination, permis de construire, permis de démolir, etc.), le pétitionnaire doit obligatoirement restituer, sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles induite par le projet, le cas échéant.

**SECTION III**  
**ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX****ARTICLE UB-8****DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES****UB-8.1****ACCÈS**

- 8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.  
Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.1.3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.1.4. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.1.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.1.6. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

## UB-8.2 VOIES

- 8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.
- 8.2.2. En outre, toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
  - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
  - une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.
- 8.2.3. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, y compris pour les terrains situés à l'angle de deux rues.
- 8.2.4. Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans l'unité foncière du projet autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 8.2.5. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Les voies en impasse ne génèrent pas de bande de constructibilité principale.
- 8.2.6. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
  - l'existence de réseaux.

## ARTICLE UB-9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

### UB-9.1 EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.
- 9.1.4. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- 9.1.5. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

### UB-9.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à

un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### UB-9.3 DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur.

### UB-9.4 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

- 9.4.1. Quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.3. Dans le cadre de constructions de plus de 2 logements, les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère. Cet espace peut ne pas être exclusivement dédié à cet usage. Une aire de présentation des déchets est recommandée sur l'emprise foncière privée et doit être, dans la mesure du possible, directement accessible par les véhicules de collecte.
- 9.4.4. Dans le cas d'un projet avec point d'apport volontaire, les espaces de regroupement des conteneurs doivent être prévus de façon à être facilement accessibles pour les opérations de

collecte (contraintes d'accès véhicules équipés de grue) et être bien intégrés à leur environnement pour minimiser leur impact visuel depuis l'espace public.

### UB-9.5

## INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

### UB-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES - RÉSEAUX DIVERS

- 9.5.1.1. Le raccordement des constructions aux réseaux de d'énergie (électricité, gaz...) doit être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.
- 9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.
- 9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux, ...) est obligatoire.
- 9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

### UB-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

- 9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.
- 9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures.
- 9.5.2.3. Dans le cas d'une opération d'ensemble :
- tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticipent les réservations nécessaires et/ou suffisamment dimensionnées en prévision du déploiement des

réseaux de communications électroniques.

- les projets d'ensemble doivent réserver un emplacement en entrée d'opération permettant d'accueillir des équipements d'intérêt collectif liés à l'aménagement numérique du territoire, pour permettre de raccorder des réseaux de communications électroniques, sans empiètement sur les voies et emprises publiques.
- les infrastructures d'accueil de communications électroniques, et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambre télécoms et de supports aériens seront suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications électroniques.

9.5.2.4. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

### UB-9.6

## DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.6.1. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.
- 9.6.2. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.
- 9.6.3. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.
- 9.6.4. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.
- 9.6.5. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.

- 9.6.6. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.
- 9.6.7. A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles UB-4.3 et UB-4.4, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et qu'ils ne dépassent pas sur les emprises publiques.
- 9.6.8. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.



## TITRE 03

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS  
GÉNÉRALES

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES

ANNEXES



# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA **ZONE 1AU**



## CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE 1AU

La zone **1AU** correspond à une zone à urbaniser à court ou moyen termes dont la vocation principale est dédiée à l'habitation.

La zone **1AU** est concernée par le Site Patrimonial Remarquable (ex-Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) qui est une servitude d'utilité publique, par conséquent les règles établies par le SPR s'imposent au règlement du PLU.

La zone est aussi concernée par **une orientation d'aménagement et de programmation portée dans le dossier conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme**. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

### Rappel:

Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **1AU** est concernée par :

- le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au **retrait-gonflement des sols argileux** (exposition modérée à importante);
- le risque de mouvement de terrain par **tassements différentiels**;
- le risque lié aux **remontées de nappes**;

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **1AU**.

### Nota:

Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune

mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone. Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone 1AU ci-après.

#### ARTICLE 1AU-1

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

##### 1AU-1.1

##### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

**Nota :** Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article 1AU.2).

- 1.1.1. Dans la zone **1AU** du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

##### 1AU-1.2

##### OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans la zone **1AU** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
  - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère

de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article **1AU-2** ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, l'aménagement de parcs résidentiel de loisirs, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs quelle que soit la durée.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **1AU-2**.

#### ARTICLE 1AU-2

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

##### 2.1.

Les activités d'artisanat et de commerce de détail, les activités de services avec accueil de clientèle ainsi que de restauration sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité du voisinage,
- et qu'elles ne présentent pas des risques ou des nuisances particulières incompatibles avec le caractère de la zone soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique (notamment les bruits, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement, les émanations nocives, malodorantes ou polluantes),
- et que la surface de plancher soit inférieure ou égale à **300 m<sup>2</sup>**
- et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

##### 2.2.

La création d'installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur

| DESTINATIONS / sous-destinations                                                   | autorisées | admises sous conditions | interdites |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------|------------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>                                         |            |                         |            |
| Exploitation agricole                                                              |            |                         |            |
| Exploitation forestière                                                            |            |                         |            |
| <b>HABITATION</b>                                                                  |            |                         |            |
| Logement                                                                           |            |                         |            |
| Hébergement                                                                        |            |                         |            |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>                                           |            |                         |            |
| Artisanat et commerce de détail                                                    |            |                         |            |
| Restauration                                                                       |            |                         |            |
| Commerce de gros                                                                   |            |                         |            |
| Activités de services avec accueil d'une clientèle                                 |            |                         |            |
| Hôtels                                                                             |            |                         |            |
| Autres hébergements touristiques                                                   |            |                         |            |
| Cinéma                                                                             |            |                         |            |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>             |            |                         |            |
| Industrie                                                                          |            |                         |            |
| Entrepôt                                                                           |            |                         |            |
| Bureau                                                                             |            |                         |            |
| Centre de congrès et d'exposition                                                  |            |                         |            |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |            |                         |            |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                         |            |                         |            |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |            |                         |            |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |            |                         |            |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |            |                         |            |
| Salle d'art et de spectacles                                                       |            |                         |            |
| Équipements sportifs                                                               |            |                         |            |
| Lieux de culte                                                                     |            |                         |            |
| Autres équipements recevant du public                                              |            |                         |            |

ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- 2.3. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
  - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.
- 2.4. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.
- 2.5. Les constructions et installations sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble coordonnée.

### ARTICLE 1AU-3

#### CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

##### 1AU-3.1

##### MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Non réglementée.

##### 1AU-3.2

##### MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. Non réglementée.

## SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Remarque :

En cas de désaccord entre le Plan Local d'Urbanisme et le Site Patrimonial Remarquable (ex-AVAP), la règle la plus contraignante s'applique.

### ARTICLE 1AU-4

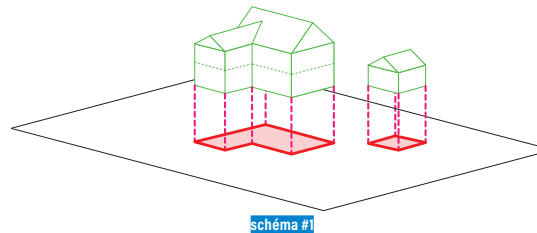
#### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 1AU-4.1

##### EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

- 4.1.1. L'emprise au sol de toute construction ou installation nouvelle ne peut excéder **50%** de la surface de l'emprise foncière totale .



##### 1AU-4.2

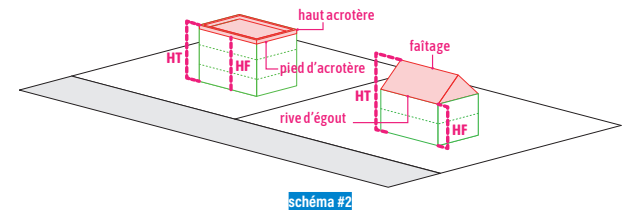
##### HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

### Rappel des définitions :

- ➔ La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant ou, le cas échéant, le niveau de côte de référence du PPRN, à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou le point le plus haut de l'acrotère.
- ➔ En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
  - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
  - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente.

#### 1AU-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

- 4.2.1.1. La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale définie ci-après :
- **pour les toitures à pente, la hauteur maximale (HT) de toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des annexes, ne peut excéder 11,00 mètres**, par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.
  - **pour les toitures-terrasse, la hauteur maximale (HT) de toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des annexes, ne peut excéder 4,00 mètres**, par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible. **Les toitures-terrasse ne sont admises que pour les petits volumes de moins de 40 m² d'emprise au sol.**
- 4.2.1.2. **La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,00 mètres** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.



#### 1AU-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.2.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés.

4.2.2.2. Pour les constructions répondant aux conditions fixées par le décret du 8 mars 2023 qui permettent une dérogation de la hauteur conformément aux articles R.152-5-2 et R.431-31-3 du code de l'urbanisme. Ainsi, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, d'exemplarité environnementale ou les constructions à énergie positive, sont autorisées à un dépassement de 0,25 m par niveau, dans la limite de 2,50 mètres en tout point de la hauteur de la construction autorisée par la règle générale. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

### 1AU-4.3

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

#### 1AU-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

##### Définition :

- ➔ Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
  - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
  - et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment (schéma n°2).

4.3.1.1. Les dispositions du présent article **1AU-4.3.1** s'appliquent aux constructions et installations implantées le long des voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substituent existantes à la date d'approbation du PLU.

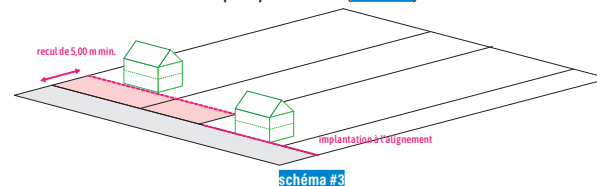
Par exception de l'article **1AU-4.3.1**, les éléments suivants sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieure ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

#### 1AU-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.3.2.2. Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un mur pignon (balcons, saillies compris) :

- soit en recul de 5,00 mètres minimum de l'alignement des voies, publiques ou privées ouvertes, existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (**schéma #3**) ;
- soit l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (**schéma #4**).



### 1AU-4.4

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

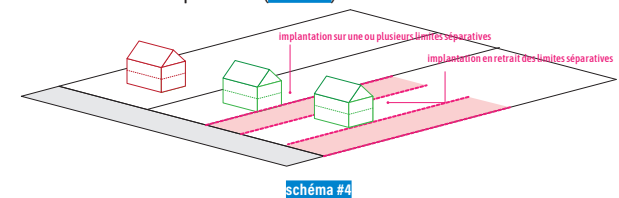
#### 1AU-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES

4.4.1.1. Les installations et les constructions nouvelles doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives. En ce cas, les façades implantées sur ces limites ne doivent pas comporter de baies offrant des vues directes sur fond voisin ;
- ou en retrait des limites séparatives.

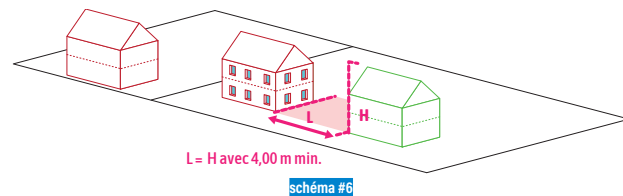
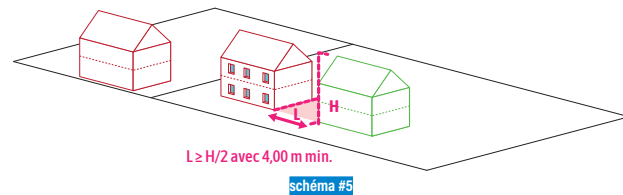
En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait (L) tel que la distance comptée horizontalement de tout point cette construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H$ ), sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

4.4.1.2. Nonobstant l'article **1AU-4.4.1**, cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher. (**schéma #4**).



**1AU-4.5****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- 4.5.1. La distance entre deux constructions non contiguës, à l'exception des annexes, sur un même terrain doit être égale :
- à une distance égale à la hauteur ( $L = H$ ) de la construction la plus élevée avec un minimum de 4,00 mètres si l'une des façades comporte des baies (schéma #5) ;
  - à une distance égale à la moitié de la hauteur ( $L \geq H/2$ ) de la construction la plus élevée avec un minimum 4,00 mètres dans les autres cas (schéma #6).



- 4.5.2. Dès lors que l'une des constructions est une annexe, la distance minimale entre elles est fixée à 2,00 mètres. Toutefois, entre deux annexes, il n'y a pas de distance minimale à respecter.

**ARTICLE 1AU-5****QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES****Remarque :**

Le pétitionnaire doit se référer au nuancier du SPR.

**1AU-5.1****OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX**

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
  - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site et à la dimension patrimoniale du tissu environnant.
- 5.1.5. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse, sauf contrainte technique dûment justifiée.

**1AU-5.2****VOLUMES**

- 5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

- 5.2.2. Les constructions d'architecture contemporaine (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont autorisées.

**1AU-5.3****TRAITEMENT DES FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS**

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir ou encore le blanc pur, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.
- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.
- 5.3.4. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, ossature bois, ...) doivent l'être soit d'enduits lisses ou talochés, soit de briques ou pierres apparentes.

**1AU-5.4****TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE**

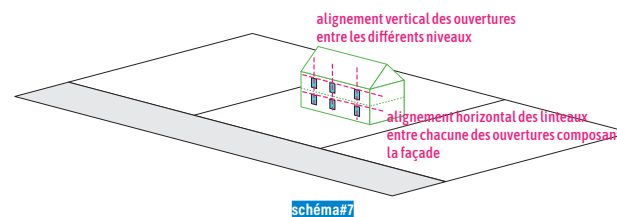
- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.
- 5.4.2. Les toitures à une pente ne sont admises que pour les petits volumes de moins de 30,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à la condition qu'il soient

- adossés à un mur mitoyen ou à une autre construction.
- 5.4.3. Dans le cas de toiture à pente celle-ci doit être à deux pentes symétriques avec un faîtage parallèle au plus grand côté. Les pentes de toiture doivent avoir une pente proche des 45°. Une tolérance et adaptation de pentes et de matériaux sont admises, sous réserve de bonne intégration dans la volumétrie pour les constructions basses et annexes en appentis dont la pente pourra être plus faible.
- 5.4.4. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci sont admises que pour les petits volumes de moins de 30,00 m<sup>2</sup> et peuvent, dans la mesure du possible, être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :
- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
  - et/ou agriculture urbaine ;
  - et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
  - et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.
- 5.4.5. Dans le cas de toiture à pente, les matériaux employés doivent être :
- en tuiles plates de terre cuite creuses ou tuiles canal mécaniques dans des gammes nuancées de teinte rouge, orangé, ocre mélangés, mais d'aspect mat, c'est-à-dire ni peintes, ni vernies ;
  - ou d'aspect ardoise ou zinc, si le tissu environnant le justifie ou, encore, s'il s'agit d'une extension de construction existante déjà couverte avec ce type de matériaux.
- 5.4.6. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdites : aspect ondulé ou galvanisé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment, papier goudronné, etc. Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant sont prohibés quelque soit l'emprise au sol des constructions ou installations projetées.
- 5.4.7. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.
- 5.4.8. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

- 5.4.9. Les toitures composées de verres ou de matériaux translucides ne sont autorisées que pour les petits volumes tels que les vérandas et les auvents.
- 5.4.10. Les prescriptions de l'article **1AU-5.4** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en toiture.

### **1AU-5.5** **OUVERTURES DES FAÇADES ET MENUISERIES**

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment justifié (**schéma #7**).



- 5.5.2. Les ouvertures visibles depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques doivent impérativement être plus hautes que larges, dans une proportion telle que la hauteur soit comprise entre 1,5 et 2 fois la largeur. Aussi, sur les autres façades, les ouvertures peuvent être plus larges que hautes.
- 5.5.3. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limitées en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade.
- 5.5.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
- 5.5.5. L'emploi du bois est à privilégier tant pour les fenêtres que pour les portes ou encore les volets.
- 5.5.6. La porte d'entrée doit être de la même couleur que les volets.

### **1AU-5.6** **CLÔTURES**

#### **1AU-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.
- 5.6.1.3. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.4. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- 5.6.1.5. Sont interdits les clôtures suivantes :
- de type plaques de béton ;
  - de type panneaux aluminium préfabriqués pleins et les treillages ;
  - les panneaux occultants tels que les bâches tendues, les claustras, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.
- 5.6.1.6. Les clôtures doivent être réalisées avec un mur-bahut maçonné ou en appareillage pierres, surmonté d'un dispositif à claire-voie à barreaudage vertical (grille, grillage, barreaudage métallique). Les clôtures doivent être respecter les proportions suivantes : 1/3 mur-bahut et 2/3 barreaudage.
- Les clôtures doivent être doublées par un écran végétalisé (haies, arbustes, ...). Les barreaudages peuvent également intégrer des systèmes occultants comme le festonnage.
- 5.6.1.7. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

**1AU-5.6.2.DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE**

- 5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,80 mètre maximum.
- 5.6.2.2. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture (sans saillie donnant sur la voie publique). Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

**1AU-5.6.3.DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES**

- 5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.

**1AU-5.7****LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES**

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

**1AU-5.8****ANNEXES ET LOCAUX ACCESSOIRES**

- 5.8.1. Les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).
- 5.8.2. Les annexes sont autorisées dans la limite de deux par unité foncière et doivent être obligatoirement de plain-pied.
- 5.8.3. Les annexes peuvent être autorisées sur les limites séparatives, à la condition que leur hauteur maximale (HT) n'excède pas 4,00 mètres.
- 5.8.4. Les annexes non contiguës à la construction principale, à l'exception des seuls garages autorisés, doivent être édifiés avec un retrait de 2,00 mètres minimum du bâtiment d'habitation principale.
- 5.8.5. Les annexes sont autorisées, à condition qu'ils n'excèdent pas 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.
- 5.8.6. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 1,50 mètre à partir des limites séparatives, calculé par rapport aux margelles de la paroi du bassin.

**ARTICLE 1AU-6****TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****1AU-6.1****OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS****Définition :**

➔ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

- 6.1.1. L'utilisation d'essences invasives ou exotiques est interdite.
- 6.1.2. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de deux places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre par tranche de 2 places de stationnement (soit 50 m<sup>2</sup>). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (schéma#8).
  - Elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
  - Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

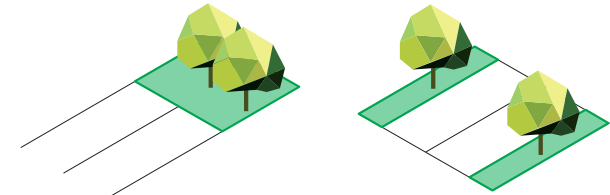


schéma #8

- 6.1.6. En zone **1AU**, le coefficient de pleine-terre ne peut être inférieur à 30% de l'unité foncière.

**1AU-6.3****DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES**

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies et stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. En cas d'impossibilité technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales peut être envisagé selon les normes et la réglementation en vigueur.
- 6.3.6. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que des sableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique. En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

## ARTICLE 1AU-7

### STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

#### 1AU-7.1

##### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

##### 1AU-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

- 7.1.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, 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 (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
  - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- à la condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**Nota :** 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 par le présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- 7.1.1.3. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
- 7.1.1.4. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.
- 7.1.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non

imperméabilisant.

##### 1AU-7.1.2. PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VISITEURS

- 7.1.2.1. Le stationnement nécessaire au besoin de l'exploitation doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques en nombre suffisant pour répondre aux besoins de l'activité.

##### 1AU-7.1.4. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

- 7.1.4.1. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

##### 1AU-7.1.5. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

- 7.1.5.1. Les normes fixées au paragraphe **1AU-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
  - dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
  - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
  - les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe **1AU-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;

#### 1AU-7.2

##### NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

- 7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction

neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans les tableaux ci-après.

#### NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION HABITATION

**Logement:** Il est exigé :

- 1 place minimum par tranche entamée de 50,00 m<sup>2</sup> de surface plancher avec un maximum de 2 places.

**Logement locatifs financés par un prêt de l'État:** Il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.

**Places visiteurs :** Pour les constructions de deux logements et plus, il est exigé :

- 0,2 place de stationnement par lot ou par logement.

**Hébergement :** Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.

#### NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES

**Artisanat et commerces de détail :**

- Pour l'artisanat et le commerce de détail inférieur ou égal à 80,00 m<sup>2</sup> de surface plancher, aucune place n'est exigible.
- Pour l'artisanat et le commerce de détail d'une surface plancher comprise entre 80 et 300 m<sup>2</sup>, il est exigé 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher.

Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension.

Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

**Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :**

- Il est exigé 1 place pour 50,00 m<sup>2</sup> de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les activités de services existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension.

Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

#### 1AU-7.3

#### NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

- 7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- 7.3.2. L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.
- 7.3.3. Le nombre et les dimensionnements de places de stationnement en matière de deux roues non motorisées exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur (CF ANNEXE II du présent règlement).

## SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE 1AU-8

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### 1AU-8.1

#### ACCÈS

- 8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.1.3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.1.4. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.1.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

## 1AU-8.2 VOIES

- 8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.
- 8.2.2. En outre, toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie;
  - de s'intégrer au maillage existant;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier;
  - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères;
  - une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.
- 8.2.3. Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans l'unité foncière du projet autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 8.2.4. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage;
  - la préservation de la sécurité des personnes;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte;
  - l'existence de réseaux.

## ARTICLE 1AU-9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

### 1AU-9.1 EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.
- 9.1.4. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- 9.1.5. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

### 1AU-9.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à

un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### 1AU-9.3 DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur.

### 1AU-9.4 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

- 9.4.1. Quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.3. Dans le cadre de constructions de plus de 2 logements, les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère. Cet espace peut ne pas être exclusivement dédié à cet usage. Une aire de présentation des déchets est recommandée sur l'emprise foncière privée et doit être, dans la mesure du possible, directement accessible par les véhicules de collecte.
- 9.4.4. Dans le cas d'un projet avec point d'apport volontaire, les espaces de regroupement des conteneurs doivent être prévus de façon à être facilement accessibles pour les opérations de

collecte (contraintes d'accès véhicules équipés de grue) et être bien intégrés à leur environnement pour minimiser leur impact visuel depuis l'espace public.

### 1AU-9.5

#### INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

##### 1AU-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES - RÉSEAUX DIVERS

- 9.5.1.1. Le raccordement des constructions aux réseaux de d'énergie (électricité, gaz...) doit être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.
- 9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.
- 9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux, ...) est obligatoire.
- 9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

##### 1AU-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

- 9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.
- 9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures.
- 9.5.2.3. Dans le cas d'une opération d'ensemble :
- tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticipent les réservations nécessaires et/ou suffisamment dimensionnées en prévision du déploiement des

réseaux de communications électroniques.

- les projets d'ensemble doivent réserver un emplacement en entrée d'opération permettant d'accueillir des équipements d'intérêt collectif liés à l'aménagement numérique du territoire, pour permettre de raccorder des réseaux de communications électroniques, sans empiètement sur les voies et emprises publiques.
- les infrastructures d'accueil de communications électroniques, et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambre télécoms et de supports aériens seront suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications électroniques.

- 9.5.2.4. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

### 1AU-9.6

#### DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.6.1. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.
- 9.6.2. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.
- 9.6.3. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.
- 9.6.4. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.
- 9.6.5. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

- 9.6.6. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.



# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA **ZONE 1AUe**



## CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE 1AUe

La zone **1AUe** correspond à une zone à urbaniser à court ou moyen termes dont la vocation principale est dédiée aux activités artisanales.

La zone **1AUe** est concernée par le Site Patrimonial Remarquable (ex-Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) qui est une servitude d'utilité publique, par conséquent les règles établies par le SPR s'imposent au règlement du PLU.

La zone est aussi concernée par **une orientation d'aménagement et de programmation portée dans le dossier conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme**. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

### Rappel:

Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **1AUe** est concernée par :

- le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au **retrait-gonflement des sols argileux** (exposition modérée à importante);
- le risque de mouvement de terrain par **tassements différentiels**;
- le risque lié aux **remontées de nappes**;

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **1AUe**.

### Nota:

Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune

mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone. Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone 1AUe ci-après.

#### ARTICLE 1AUe-1

##### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

###### 1AUe-1.1

###### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

**Nota :** Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article 1AUe.2).

- 1.1.1. Dans la zone **1AUe** du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

###### 1AUe-1.2

###### OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans la zone **1AUe** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
  - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère

de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article **1AUe-2** ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, l'aménagement de parcs résidentiel de loisirs, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs quelle que soit la durée.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **1AUe-2** ;

#### ARTICLE 1AUe-2

##### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
- qu'elles ne présentent pas des risques ou des nuisances particulières incompatibles avec le caractère de la zone soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique (notamment les bruits, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement, les émanations nocives, malodorantes ou polluantes),
  - et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.2. Les entrepôts sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières notamment concernant le trafic et le stationnement.
- 2.3. La création d'installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des

| DESTINATIONS / sous-destinations                                                   | autorisées | admises sous conditions | interdites |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------|------------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>                                         |            |                         |            |
| Exploitation agricole                                                              |            |                         |            |
| Exploitation forestière                                                            |            |                         |            |
| <b>HABITATION</b>                                                                  |            |                         |            |
| Logement                                                                           |            |                         |            |
| Hébergement                                                                        |            |                         |            |
| <b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>                                          |            |                         |            |
| Artisanat et commerce de détail                                                    |            |                         |            |
| Restauration                                                                       |            |                         |            |
| Commerce de gros                                                                   |            |                         |            |
| Activités de services avec accueil d'une clientèle                                 |            |                         |            |
| Hôtels                                                                             |            |                         |            |
| Autres hébergements touristiques                                                   |            |                         |            |
| Cinéma                                                                             |            |                         |            |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>             |            |                         |            |
| Industrie                                                                          |            |                         |            |
| Entrepôt                                                                           |            |                         |            |
| Bureau                                                                             |            |                         |            |
| Centre de congrès et d'exposition                                                  |            |                         |            |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |            |                         |            |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                         |            |                         |            |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |            |                         |            |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |            |                         |            |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |            |                         |            |
| Salle d'art et de spectacles                                                       |            |                         |            |
| Équipements sportifs                                                               |            |                         |            |
| Lieux de culte                                                                     |            |                         |            |
| Autres équipements recevant du public                                              |            |                         |            |

conditions de circulation,

- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- 2.4. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
  - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.
- 2.5. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.
- 2.6. Les constructions et installations sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble coordonnée.

## ARTICLE 1AUe-3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

### 1AUe-3.1 MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Non réglementée.

### 1AUe-3.2 MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. Non réglementée.

## SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Remarque :

En cas de désaccord entre le Plan Local d'Urbanisme et le Site Patrimonial Remarquable (ex-AVAP), la règle la plus contraignante s'applique.

## ARTICLE 1AUe-4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 1AUe-4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

- 4.1.1. L'emprise au sol de toute construction ou installation nouvelle ne peut excéder **50%** de la surface de l'emprise foncière totale (schéma #1).

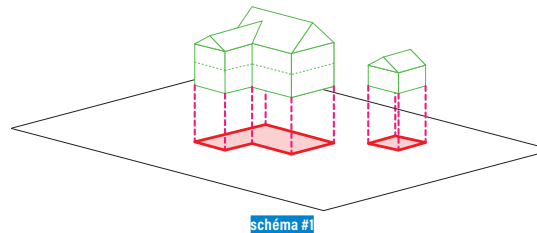


schéma #1

### 1AUe-4.2 HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

#### Rappel des définitions :

- ➔ La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant ou, le cas échéant, le niveau de côte de référence du PPRN, à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou le point le plus haut de l'acrotère.
- ➔ En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
  - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
  - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente.

### 1AUe-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUe

- 4.2.1.1. La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale définie ci-après :
- la hauteur maximale (HT) de toute construction ou installation nouvelle ne peut excéder **12,00 mètres**, par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.

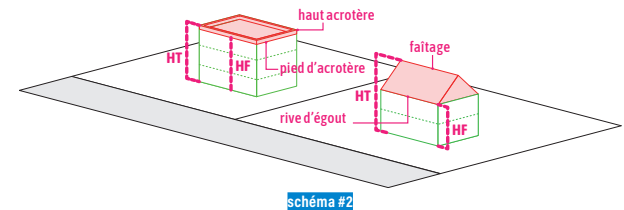


schéma #2

### 1AUe-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.2.2.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
  - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.
- Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés.

### 1AUe-4.3

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

##### 1AUe-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

###### Définition :

➡ Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment (schéma n°2).

4.3.1.1. Les dispositions du présent article **1AUe-4.3.1** s'appliquent aux constructions et installations implantées le long des voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substituent existantes à la date d'approbation du PLU.

##### 1AUe-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.3.2.1. **Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées** sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un mur pignon en recul de 5,00 mètres minimum de l'alignement des voies, publiques ou privées ouvertes, existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (schéma #3).

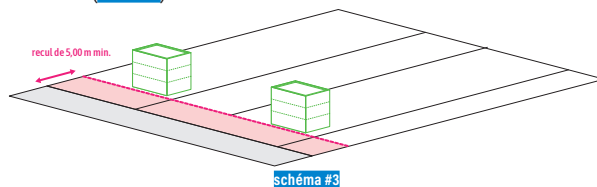


schéma #3

### 1AUe-4.4

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

##### 1AUe-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées en retrait des limites séparatives (L) tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou installation à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H$ ), sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres (schéma #4).

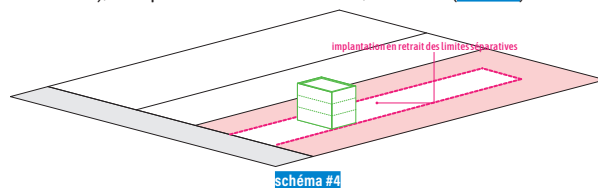


schéma #4

### 1AUe-4.5

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. Sauf indication plus contraignante, procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée. Toutefois, il est demandé aux pétitionnaires de ménager une distance suffisante entre deux bâtiments non contigus afin de permettre un entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE 1AUe-5

#### QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

###### Remarque :

Le pétitionnaire doit se référer au nuancier du SPR.

### 1AUe-5.1

#### OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
  - s'insérer dans leurs abords ;
  - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale.
- 5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site et à la dimension patrimoniale du tissu environnant.
- 5.1.5. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse, sauf contrainte technique dûment justifiée.
- 5.1.6. Les locaux ou aires de stockage et les citernes doivent être localisés en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies et emprises publiques et faire l'objet d'aménagements visant à favoriser une bonne insertion paysagère sur le site

(clôtures, écran végétalisé,...).

de briques ou pierres apparentes.

### 1AUe-5.2 VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant. Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.
- 5.2.2. Les constructions d'architecture contemporaine (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions) pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont autorisées.

### 1AUe-5.3 TRAITEMENT DES FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir ou encore le blanc pur, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.
- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.
- 5.3.4. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, ossature bois, ...) doivent l'être soit d'enduits lisses ou talochés, soit

### 1AUe-5.4 TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.
- 5.4.2. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdites : aspect ondulé ou galvanisé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment, papier goudronné, etc. Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant sont prohibés quelque soit l'emprise au sol des constructions ou installations projetées.
- 5.4.3. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

### 1AUe-5.5 OUVERTURES DES FAÇADES ET MENUISERIES

- 5.5.1. De façon générale, les baies doivent être percées en prenant en compte les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

### 1AUe-5.6 CLÔTURES

#### 1AUe-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé

aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

- 5.6.1.3. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.4. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- 5.6.1.5. Sont interdits les clôtures suivantes :
- de type plaques de béton ;
  - de type panneaux aluminium préfabriqués pleins et les treillages ;
  - les panneaux occultant tels que les bâches tendues, les claustras, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.
- 5.6.1.6. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

#### 1AUe-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

- 5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 2,00 mètre maximum.
- 5.6.2.2. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture (sans saillie donnant sur la voie publique). Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

#### 1AUe-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

- 5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.

### 1AUe-5.7 LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères

permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

## ARTICLE 1AUe-6

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

#### 1AUe-6.1

#### OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

##### Définition :

- ➔ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

6.1.1. Les constructions, installations ou extensions doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes, notamment sur les parties mitoyennes avec la zone UB.

6.1.2. L'utilisation d'essences invasives ou exotiques est interdite.

6.1.3. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de deux places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre par tranche de 2 places de stationnement (soit 50 m<sup>2</sup>). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (schéma#5).

- Elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
- Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

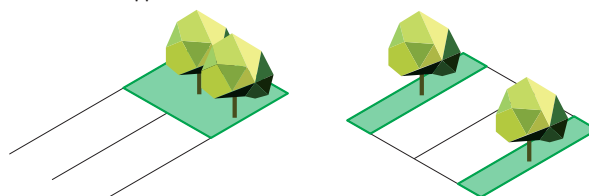


schéma #5

6.1.6. En zone 1AUe, le coefficient de pleine-terre ne peut être inférieur à 30% de l'unité foncière.

#### 1AUe-6.3

#### DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies et stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

6.3.5. En cas d'impossibilité technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales peut être envisagé selon les normes et la réglementation en vigueur.

6.3.6. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.

6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique. En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

**ARTICLE 1AUe-7****STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES****1AUe-7.1****DISPOSITIONS GÉNÉRALES****1AUe-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT**

- 7.1.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, 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 (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
  - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- à la condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- Nota :** 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 par le présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
- 7.1.1.3. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
- 7.1.1.4. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.
- 7.1.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non

imperméabilisant.

**1AUe-7.1.2. PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VISITEURS**

- 7.1.2.1. Le stationnement nécessaire au besoin de l'exploitation doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques en nombre suffisant pour répondre aux besoins de l'activité.

**1AUe-7.1.3. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS**

- 7.1.3.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles.
- pour l'artisanat et commerces de détail : une aire de livraison pour 500 m<sup>2</sup> de surface de vente et stockage. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention. Ces dimensions peuvent être diminuées sur justification.
  - pour les entrepôts : une aire de livraison de 80 m<sup>2</sup> pour 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**1AUe-7.1.4. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP**

- 7.1.4.1. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

**1AUe-7.1.5. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE**

- 7.1.5.1. Les normes fixées au paragraphe **1AUe-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
  - dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de

l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;

- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 1AUe-7.2 doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;

**1AUe-7.2****NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS**

- 7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans les tableaux ci-après.

**NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES****Artisanat et commerces de détail :**

- Pour l'artisanat et le commerce de détail, il est exigé 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher.

Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

**NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION AUTRES ACTIVITÉS SECONDAIRES OU TERTIAIRES****Entrepôts :**

Il est exigé :

- 1 place de stationnement minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher dédiée à l'entrepôt.
- 1 place de stationnement poids lourds minimum par tranche de 1000 m<sup>2</sup> de surface plancher dédiée à l'entrepôt.

Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

#### 1AUe-7.3

### NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

- 7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- 7.3.2. L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharges des batteries des vélos électriques.
- 7.3.3. Le nombre et les dimensionnements de places de stationnements en matière de deux roues non motorisées exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur (CF ANNEXE II du présent règlement).

## SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE 1AUe-8

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### 1AUe-8.1

##### ACCÈS

- 8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.1.3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.1.4. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.1.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

#### 1AUe-8.2

##### VOIES

- 8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.
- 8.2.2. En outre, toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
  - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
  - une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.
- 8.2.3. Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans l'unité foncière du projet autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 8.2.4. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
  - l'existence de réseaux.

**ARTICLE 1AUe-9****DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

**1AUe-9.1****EAU POTABLE**

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

**1AUe-9.2****ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

- 9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

**1AUe-9.3****DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE**

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur.

**1AUe-9.4****OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS**

- 9.4.1. Les nouvelles constructions ou installations soumises à autorisation d'urbanisme doivent comporter des locaux de stockage des différentes catégories de déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets et d'encombrants qu'ils génèrent. Ces locaux doivent être conforme au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.3. Les systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée et intégrés dans le projet architectural ; leur accès à la rue doit être facile. De plus, une aire de présentation, directement accessible par les véhicules de collecte, doit être créée afin d'éviter que les bacs ne soient sur le domaine public les jours de collecte et gênent la circulation des piétons.
- 9.4.4. Dans le cadre des projets, les abris doivent être fermés et couverts, et faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.
- Cet espace peut ne pas être exclusivement dédié à cet usage.

**1AUe-9.5****INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES****1AUe-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES - RÉSEAUX DIVERS**

- 9.5.1.1. Le raccordement des constructions aux réseaux de d'énergie (électricité, gaz...) doit être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

- 9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.
- 9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux, ...) est obligatoire.
- 9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

**1AUe-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE**

- 9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.
- 9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraignantes impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures.
- 9.5.2.3. Dans le cas d'une opération d'ensemble :
- tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticipent les réservations nécessaires et/ou suffisamment dimensionnées en prévision du déploiement des réseaux de communications électroniques,
  - les projets d'ensemble doivent réserver un emplacement en entrée d'opération permettant d'accueillir des équipements d'intérêt collectif liés à l'aménagement numérique du territoire, pour permettre de raccorder des réseaux de communications électroniques, sans empiètement sur les voies et emprises publiques.
  - les infrastructures d'accueil de communications électroniques, et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambre télécoms et de supports aériens seront suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications électroniques.

- 
- 9.5.2.4. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

#### **1AUe-9.6**

#### **DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE**

- 9.6.1. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.
- 9.6.2. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.
- 9.6.3. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.
- 9.6.4. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.
- 9.6.5. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.
- 9.6.6. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

## TITRE 04

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ANNEXES

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES

DISPOSITIONS  
GÉNÉRALES



## CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE A

Il s'agit des zones agricoles du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme, les zones agricoles concernent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'espaces préservés de l'urbanisation.

Comme il l'est rappelé à l'article R.151-23 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone **A** est composée d'un secteur spécifique, le **secteur As**, qui correspond aux parties du territoire comprises dans le site classé et qui est caractérisé par une constructibilité limitée.

### Rappel :

Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **A** est concernée par :

- le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au **retrait-gonflement des sols argileux** (exposition modérée à importante) ;
- le risque de mouvement de terrain par **tassements différentiels** ;
- le risque lié aux **remontées de nappes** ;
- la présence de **chemins à préserver** (sentes et chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- des **espaces verts protégés** et des **alignements d'arbres** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;

- des **arbres ponctuels** et **Espaces Boisés Classés** à protéger au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme ;
- la bande d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de la RD408 émanant de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **A**.

### Nota :

Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

# SECTION I

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone A ci-après.

### ARTICLE A-1

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

##### A-1.1

###### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

- 1.1.1. Dans les zones A du Plan Local d'Urbanisme, toute construction et installation nouvelles non mentionnées à l'article A-2 est interdite et ce, dans le respect de l'article R.151-23 du code de l'urbanisme.
- 1.1.2. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 10,00 mètres des Espaces Boisés Classés (qu'ils soient surfaciques, linéaires ou ponctuels) portés aux documents graphiques.
- 1.1.3. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements, à l'exception des bâtiments à destination agricole, dans une bande de 50,00 mètres en lisière d'un massif boisé de plus de 100 hectares, portée au document graphique à l'exception des cas mentionnés à l'article A-2.

##### A-1.2

###### OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans les zones A du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article A-2;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.  
Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article A-2;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

### ARTICLE A-2

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, 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.

##### A-2.1

###### CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION POUR LA ZONE A, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR AS

- 2.1.1. Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestières sont autorisées. Toutes constructions ou installations nouvelles autorisées générant des périmètres de proximité (bâtiment d'élevage, silos, fumières,...) doivent être implantées à une distance minimale de 100 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser.
- 2.1.2. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leur annexe sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :
  - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière;
  - et qu'elles soient réalisées après la construction des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole ou forestière;
  - et que ces constructions soient implantées :
    - en priorité, sur une parcelle contiguë à l'ensemble déjà bâti (à dominante d'habitat) parmi les plus proches du siège d'exploitation;
    - ou à proximité des bâtiments constituant le siège de l'exploitation, dans un rayon de 100,00 mètres maximum.
  - et que l'habitation projetée ne doit pas miter le territoire agricole en ce sens que la nécessité impose un lien fonctionnel de proximité immédiate pour assurer des soins ou une surveillance et que le projet ne doit pas favoriser un habitat dispersé incompatible avec la vocation de la zone. Ainsi, le terrain d'assiette du projet sur lequel doit s'implanter le logement de fonction ne doit pas excéder 800 m².
  - et que les annexes soient obligatoirement attenantes aux constructions.
- 2.1.3. La rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée et limitée des constructions à destination de l'habitat existantes sans lien avec une exploitation agricole et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes,...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau. L'extension doit obligatoirement :
  - s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
  - être limitée à 30 m² d'emprise au total, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante et au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan

- Local d'Urbanisme ;
- s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.
- 2.1.4. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- 2.1.5. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.1.6. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
  - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.
- 2.1.7. Les constructions et installations à destination d'habitat qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de

transports routier identifiés aux documents graphiques sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

- 2.1.8. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains sous réserve d'une parfaite intégration au contexte environnemental et paysager.
- 2.1.9. Au sein des périmètres de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha identifiés aux documents graphiques, seules peuvent être autorisées les constructions et installation suivantes :
- les bâtiments agricoles,
  - les installations nécessaires à la vocation multifonctionnelle de la forêt permettant :
    - l'accès pour les besoins de la gestion forestière,
    - le développement économique de la filière bois,
    - l'extension du patrimoine forestier ouvert au public.

## A-2.2

### CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION POUR LE SEUL SECTEUR AS

- 2.2.1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- 2.2.2. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage

(livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,

- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.2.3. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
  - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.
- 2.2.4. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains sous réserve d'une parfaite intégration au contexte environnemental et paysager.
- 2.2.5. Au sein des périmètres de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha identifiés aux documents graphiques, seules peuvent être autorisées les constructions et installation suivantes :
- les bâtiments agricoles,
  - les installations nécessaires à la vocation multifonctionnelle de la forêt permettant :
    - l'accès pour les besoins de la gestion forestière,
    - le développement économique de la filière bois,
    - l'extension du patrimoine forestier ouvert au public.

## ARTICLE A-3

### CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

#### A-3.1

##### MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Non réglementée.

#### A-3.2

##### MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementée.

## SECTION II

### CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### Remarque :

En cas de désaccord entre le Plan Local d'Urbanisme et le Site Patrimonial Remarquable (ex-AVAP), la règle la plus contraignante s'applique.

## ARTICLE A-4

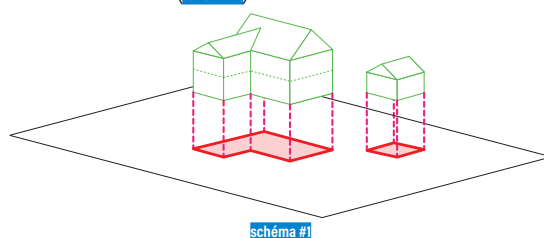
### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### A-4.1

##### EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

4.1.1. L'emprise au sol n'est pas réglementée à l'exception du seul secteur **As**, secteur au sein duquel, l'emprise au sol de toute construction ou installation nouvelle ne peut excéder 5% de la surface de l'emprise foncière totale (schéma #1).



#### A-4.2

##### HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

#### Rappel des définitions :

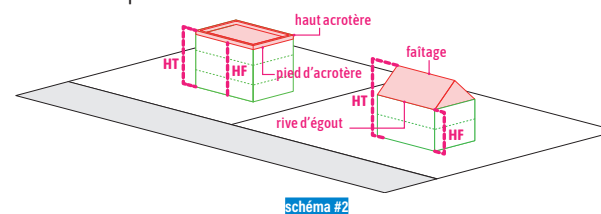
- ➔ La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant ou, le cas échéant, le niveau de côte de référence du PPRN, à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou le point le plus haut de l'acrotère.
- ➔ En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
  - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
  - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente.

#### A-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

4.2.1.1. La hauteur des constructions et installations nouvelles des bâtiments d'exploitations agricoles **ne doit pas excéder 15,00 mètres**, par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.

4.2.1.2. La hauteur des constructions et installations nouvelles des habitations autorisées **ne doit pas excéder 11,00 mètres**, par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.

4.2.1.3. La hauteur des constructions annexes des habitations est limitée à **4,00 mètres** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.



4.2.1.4. Nonobstant les prescriptions **A-4.2.1.1 à A-4.2.1.3**, la hauteur des bâtiments liés à des équipements d'intérêt collectif et des services publics n'est pas réglementée. Elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection du paysage.

**A-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- 4.2.2.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
  - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.
- Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés.
- 4.2.2.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
  - ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;
  - en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm.

### A-4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**Définition :**

- ➔ Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
  - et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment (schéma n°2).

**A-4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 4.3.1.1. Les dispositions du présent article **A-4.3.1** s'appliquent aux constructions et installations implantées le long des voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substitue existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des voies identifiées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.
- Par exception de l'article **A-4.3.1.1**, les éléments suivants sont

autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

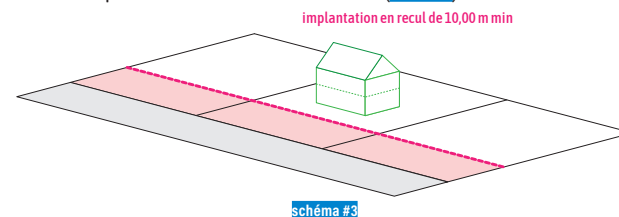
4.3.1.2. Les constructions et installations nouvelles doivent respecter, le cas échéant, les marges de recul identifiées au plan de zonage.

4.3.1.3. En application des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme, dans une bande de 75 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe de la RD408 et de la RD636, les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

4.3.1.4. En l'absence de marges de recul identifiées au plan de zonage, les constructions et installations nouvelles doivent être implantées sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un mur pignon avec un recul de 10,00 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou de la limite qui s'y substitue qu'elles soient existantes ou à créer (schéma #3).



4.3.1.5. Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

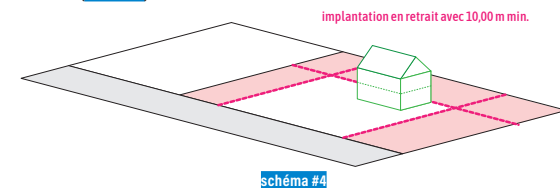
**A-4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- 4.3.2.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale **A-4.3.1** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :
- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale ;
  - lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu ;
  - pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
  - pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
  - pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

### A-4.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

**A-4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait de 10,00 mètres minimum des limites séparatives (schéma #4).

**A-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- 4.4.2.1. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées

- par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.4. Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées avec **un retrait de 5,00 mètres minimum à compter du bord du ru de la Fontaine.**
- 4.4.2.5. Les dispositions de l'article **A-4.4.1** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **A-4.5** **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- 4.5.1. Sauf indication plus contraignante, procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.
- Toutefois, il est demandé aux pétitionnaires de ménager une distance suffisante entre deux bâtiments non contigus afin de permettre un entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE A-5** **QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

**Remarque :**  
Le pétitionnaire doit se référer au nuancier du SPR.

#### **A-5.1** **OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX**

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
  - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.4. Les dispositions de l'article **A-5** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### **A-5.2** **VOLUMES**

- 5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon

harmonieuse. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant.  
Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

#### **A-5.3** **TRAITEMENT DES FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS**

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir ou encore le blanc pur, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.
- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.
- 5.3.4. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin en matière d'intégration.
- 5.3.5. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, ossature bois, ...) doivent l'être soit d'enduits lisses ou talochés, soit de briques ou pierres apparentes.
- 5.3.5. Les matériaux traditionnels apparents en pierre de taille ou moellons doivent avoir des joints pleins du ton du matériau employé et arasé au nu de celui-ci.
- 5.3.7. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou

paysagère et de gestion du Domaine Public.

- 5.3.6. Les prescriptions de l'article **A-5.3** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade.

#### A-5.4

##### TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

- 5.4.1. De façon générale, les baies doivent être percées en prenant en compte les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.
- 5.4.2. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdites : aspect ondulé ou galvanisé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment, papier goudronné, etc. Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant sont prohibés quelque soit l'emprise au sol des constructions ou installations projetées.
- 5.4.3. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.
- 5.4.4. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.
- 5.4.5. Les prescriptions de l'article **A-5.4** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en toiture.

#### A-5.5 CLÔTURES

##### A-5.5.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.5.1.1. Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.5.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte

les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

- 5.5.1.3. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.5.1.4. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- 5.5.1.5. Sont interdits les clôtures suivantes :
- de type plaques de béton ;
  - de type panneaux aluminium préfabriqués pleins et les treillages ;
  - les panneaux occultant tels que les bâches tendues, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.
- 5.5.1.6. Les clôtures implantées dans les espaces naturels ou forestiers doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Conformément à la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, les clôtures doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.
- L'emploi de matériaux naturels, de haies vives d'essences locales ou de rangs de 3 fils est à privilégier pour les nouvelles constructions ou le remplacement de clôtures.

##### A-5.5.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

- 5.5.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,20 mètre maximum.
- 5.5.2.2. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture (sans saillie donnant sur la voie publique). Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

##### A-5.5.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

- 5.5.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,20 mètres maximum.

#### A-5.6

##### LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.6.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).
- 5.6.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.6.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.6.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

#### A-5.7

##### ANNEXES ET LOCAUX ACCESSOIRES

- 5.7.1. Les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).
- 5.7.2. Les annexes sont autorisées dans la limite de deux par unité foncière et doivent être obligatoirement de plain-pied.
- 5.7.3. Les annexes peuvent être autorisées sur les limites séparatives, à la condition que leur hauteur maximale (HT) n'excède pas 4,00 mètres.

DISPOSITIONS  
GÉNÉRALESDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINESDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES À URBANISERDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLESDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES

ANNEXES

## A-5.9

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

#### A-5.9.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

- 5.9.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.
- 5.9.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu du tissu et du paysage.

#### A-5.9.2. TRAITEMENT DES TOITURES

- 5.9.2.1. Lors des réfection de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine.

#### A-5.9.3. TRAITEMENT DES FAÇADES

- 5.9.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.
- 5.9.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

#### A-5.9.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

- 5.9.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.
- 5.9.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée de la façade. Les proportions plus hautes que larges des baies existantes et visibles depuis l'espace public doivent être préservées.
- 5.9.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes de façon homogène. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

## ARTICLE A-6

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

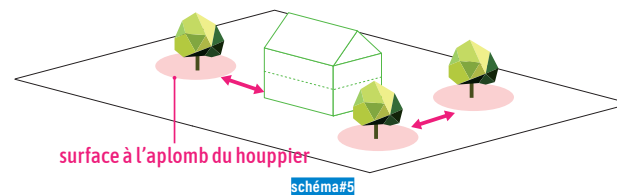
#### A-6.1

#### OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

##### Définition :

- ➔ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

- 6.1.1. Les constructions, installations ou extensions doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.
- 6.1.2. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel qu'arbre de hautes tiges ou essence remarquable) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Ainsi tout arbre présentant un intérêt paysager notable abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.3. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances minimales suivantes sont demandées : 5,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions (schéma #5).



- 6.1.4. L'utilisation d'essences invasives ou exotiques est interdite.

## A-6.2

### ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

#### A-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1.1. Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage (espace boisé remarquable ou espace de continuité écologique) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus. Aussi, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.
- 6.2.2.2. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phytosanitaires dûment justifiées ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.
- 6.2.1.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.
- 6.2.1.4. Les dispositions de l'article A-6.2.1 ne s'appliquent dans le cadre des installations, ouvrages, aménagements, travaux et constructions nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

#### A-6.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURS D'EAU ET PLANS D'EAU PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.3.1. Les espaces en eau (cours d'eau et plans d'eau), préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage, interdisent tout comblement, exhaussement, affouillement de sol. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit. La végétation rivulaire qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.
- 6.2.3.2. Pour les cours d'eau il est demandé un recul minimal de toute construction ou installation nouvelle de 5,00 mètres à partir du bord.
- 6.2.3.3. Les cours d'eau publics ou privés assurant l'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas être busés, sauf pour des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et services publics dont la localisation répond à une nécessité

technique impérative.

- 6.2.3.4. Les cours d'eau publics ou privés doivent être entretenus par les propriétaires riverains. Leur nettoyage régulier doit garantir le bon écoulement constant des eaux recueillies. Ils doivent être laissés accessibles et dégagés pour leur entretien.

### A-6.3

#### LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS EXISTANTS OU À CRÉER À PROTÉGER AU TITRE DES ARTICLES L.113-1 ET L.113-2 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.3.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés en espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Ce classement en EBC, qu'ils soient surfaciques ou ponctuels, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

### A-6.4

#### DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol si la nature des sols le permet.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies et stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. En cas d'impossibilité technique de gestion des eaux pluviales

à la parcelle, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales peut être envisagé selon les normes et la réglementation en vigueur.

- 6.3.6. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.

- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique. En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

### ARTICLE A-7

#### STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

### A-7.1

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

##### A-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

- 7.1.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.1.3. Les normes exigibles en termes de stationnement concernant toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
- 7.1.1.4. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.
- 7.1.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

##### A-7.1.2. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

- 7.1.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles.

##### A-7.1.3. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

- 7.1.3.1. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à

mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

#### **A-7.1.4. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE**

- 7.1.4.1. Les normes fixées au paragraphe **A-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
  - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
  - les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe **A-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;
  - pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

#### **A-7.2 NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS**

- 7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules.
- 7.2.2. Pour les logements autorisés, il est demandé 1 place minimum par logement.
- 7.2.3. Pour les autres destinations autorisées, la délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

#### **A-7.3 NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS**

- 7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- 7.3.2. Le nombre et les dimensionnements de places de stationnements en matière de deux roues non motorisés exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur (CF ANNEXE II du présent règlement).

#### **A-7.4 DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU**

##### **A-7.4.1. CAS DES SUPPRESSIONS DE PLACES DE PARKING EXISTANTES**

- 7.4.1.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme (changement de destination, permis de construire, permis de démolir, etc.), le pétitionnaire doit obligatoirement restituer, sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles induite par le projet, le cas échéant.

## **SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **ARTICLE A-8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **A-8.1 ACCÈS**

- 8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.1.3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.1.4. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.1.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

**A-8.2  
VOIES**

- 8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.
- 8.2.2. En outre, toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
  - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
  - une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.
- 8.2.3. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, y compris pour les terrains situés à l'angle de deux voies.
- 8.2.4. Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans l'unité foncière du projet autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 8.2.5. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
  - l'existence de réseaux.

**ARTICLE A-9  
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

**A-9.1  
EAU POTABLE**

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.
- 9.1.4. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

**A-9.2  
ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

- 9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux

règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

**A-9.3  
DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE**

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur.

**A-9.4  
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS**

- 9.4.1. A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement et des extensions de constructions existantes à destination d'habitation sans création de logement, les nouvelles constructions ou installations soumises à autorisation d'urbanisme doivent comporter des locaux de stockage des différentes catégories de déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets et d'encombrants qu'ils génèrent. Ces locaux doivent être conforme au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte.
- Les locaux doivent être correctement dimensionnés au regard des besoins du projet.
- 9.4.2. Les systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée et intégrés dans le projet architectural ; leur accès à la voie doit être facile. De plus, une aire de présentation, directement accessible par les véhicules de collecte, doit être créée afin d'éviter que les bacs ne soient sur le domaine public les jours de collecte et gênent la circulation des piétons.

**A-9.5  
INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES****A-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES - RÉSEAUX DIVERS**

- 9.5.1.1. Le raccordement des constructions aux réseaux de d'énergie (électricité, gaz...) doit être en souterrain jusqu'au point de



raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

- 9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.
- 9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux, ...) est obligatoire.
- 9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

#### **A-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE**

- 9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.
- 9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraignantes impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures.
- 9.5.2.3. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.
- 9.5.2.4. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

### **A-9.6**

#### **DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE**

- 9.6.1. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la

plus discrète possible.

- 9.6.2. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.
- 9.6.3. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.
- 9.6.4. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.
- 9.6.5. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.
- 9.6.7. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.
- 9.6.8. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **A-4.2**, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
- 9.6.9. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

## TITRE 05

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



## CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE N

La zone **N** comprend les différentes parties naturelles de la commune qu'elles soient boisées ou non. Conformément à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières «N», équipées ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone Naturelle correspond ainsi aux secteurs de Maincy à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

La zone **N** comprend plusieurs secteurs :

- le **secteur Nb** : secteur naturel du château des Trois Moulins ;
- le **secteur Nc** : secteur naturel du château de Coudray à usage socio-médical ;
- le **secteur Ne** : secteur naturel du château de Vaux-le-Vicomte.

### Rappel :

Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **N** est concernée par :

- le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au **retrait-gonflement des sols argileux** (exposition modérée à importante) ;
- le risque de mouvement de terrain par **tassements différentiels** ;
- le risque lié aux **remontées de nappes** ;
- le **périmètre de 500 mètres ou périmètres délimités des abords autour des Monuments Historiques** ;
- la présence de **chemins à préserver** (sentes et chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;

- des **espaces verts protégés** et **des alignements d'arbres** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des **arbres ponctuels** et **Espaces Boisés Classés** à protéger au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme ;
- la **bande d'inconstructibilité de 75 mètres** de part et d'autre de la RD408 émanant de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **N**.

### Nota :

Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

# SECTION I

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone N ci-après.

### ARTICLE N-1

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

##### N-1.1

###### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

- 1.1.1. Dans les zones N du Plan Local d'Urbanisme, toute construction et installation nouvelles non mentionnées à l'article N-2 est interdite et ce, dans le respect de l'article R.151-25 du code de l'urbanisme.
- 1.1.2. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 10,00 mètres des Espaces Boisés Classés (qu'ils soient surfaciques, linéaires ou ponctuels) portés aux documents graphiques.
- 1.1.3. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements, à l'exception des bâtiments à destination agricole, dans une bande de 50,00 mètres en lisière d'un massif boisé de plus de 100 hectares, portée au document graphique à l'exception des cas mentionnés à l'article N-2.

##### N-1.2

###### OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans les zones N du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article N-2;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.  
Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article N-2;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

1.2.2. Au sein des zones humides avérées et potentielles (classes A et B) identifiées au Plan des Informations et des Obligations Diverses (PIOD), l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1<sup>er</sup> octobre 2009 est demandé sur toute l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés par le projet, sauf si la classe B se trouve au niveau de surfaces imperméabilisées. En l'absence d'un tel diagnostic permettant de confirmer ou d'infirmer la présence de zones humides, toute modification et usage du sol est interdite.

1.2.3. Au sein des zones humides avérées prioritaires identifiées aux documents graphiques, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Ainsi, sont interdits :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides;
- les affouillements et exhaussements;

- la création de plans d'eau artificiels et le pompage;
- le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement;
- l'imperméabilisation des sols;
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

**ARTICLE N-2****DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, 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.

**N-2.1****CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION POUR LA ZONE N, À L'EXCEPTION DES SECTEURS Nb, Nc ET Ne**

- 2.1.1. Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- 2.1.2. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leur annexe sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :
- qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière ;
  - et qu'elles soient réalisées après la construction des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole ou forestière ;
  - et que ces constructions soient implantées :
    - en priorité, sur une parcelle contiguë à l'ensemble déjà bâti (à dominante d'habitat) parmi les plus proches du siège d'exploitation ;
    - ou à proximité des bâtiments constituant le siège de l'exploitation, dans un rayon de 100,00 mètres maximum.
  - et que l'habitation projetée ne doit pas miter le territoire agricole ou naturel en ce sens que la nécessité impose un lien fonctionnel de proximité immédiate pour assurer des soins ou une surveillance et que le projet ne doit pas favoriser un habitat dispersé incompatible avec la vocation de la zone. Ainsi, le terrain d'assiette du projet sur lequel doit s'implanter le logement de fonction ne doit pas excéder 800 m<sup>2</sup>.
  - et que les annexes soient obligatoirement attenantes aux constructions.
- 2.1.3. La rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée et limitée des constructions à destination de l'habitat existantes sans

lien avec une exploitation agricole ou forestière et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau. L'extension doit obligatoirement :

- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
- être limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au total, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante et au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.

2.1.4.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz.

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

2.1.5.

La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.1.6.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;

- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.7.

Au sein des périmètres de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha identifiés aux documents graphiques, seules peuvent être autorisées les constructions et installation suivantes :

- les bâtiments agricoles,
- les installations nécessaires à la vocation multifonctionnelle de la forêt permettant :
  - l'accès pour les besoins de la gestion forestière,
  - le développement économique de la filière bois,
  - l'extension du patrimoine forestier ouvert au public.

**N-2.2****NONOBTANT L'ARTICLE N-2.1 ET POUR LE SEUL SECTEUR Nb, CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION**

2.2.1.

La rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée et limitée des constructions à destination de l'habitat existantes sans lien avec une exploitation agricole ou forestière et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau. L'extension doit obligatoirement :

- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
- être limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au total, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante et au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.

2.2.2.

Le changement de destination en hôtel ou autres hébergements touristiques à condition que ce changement se fasse en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal. Une extension mesurée et limitée est possible aux conditions cumulatives suivantes :



- qu'elle soit nécessaire aux exigences fonctionnelles des activités autorisées,
  - et qu'elle soit accolée au volume de la construction principale,
  - et qu'elle s'intègre à l'environnement tant paysager qu'écologique,
  - et qu'elle soit limitée à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au total, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante et au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme;
  - et qu'elle s'inscrive dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.
- 2.2.3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- 2.2.4. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site;
  - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.
- 2.2.5. Au sein des périmètres de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha identifiés aux documents graphiques, seules peuvent être autorisées les constructions et installation suivantes :
- les bâtiments agricoles,
  - les installations nécessaires à la vocation multifonctionnelle

de la forêt permettant :

- l'accès pour les besoins de la gestion forestière,
- le développement économique de la filière bois,
- l'extension du patrimoine forestier ouvert au public.

### **N-2.3**

#### **NONOBTANT LES ARTICLES N-2.1 À N-2.2 ET POUR LE SEUL SECTEUR Nc, CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION**

- 2.3.1. La rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée et limitée des constructions à destination de l'habitat existantes sans lien avec une exploitation agricole ou forestière et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau. L'extension doit obligatoirement :
- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
  - être limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au total, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante et au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme;
  - s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.
- 2.3.2. Les constructions et installations nouvelles à destination d'établissement de santé et d'action sociale.
- 2.3.3. Les constructions et installations nouvelles à destination d'hébergement.
- 2.3.4. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- 2.3.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux

nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique;

- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

- 2.3.6. Au sein des périmètres de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha identifiés aux documents graphiques, seules peuvent être autorisées les constructions et installation suivantes :

- les bâtiments agricoles,
- les installations nécessaires à la vocation multifonctionnelle de la forêt permettant :
- l'accès pour les besoins de la gestion forestière,
- le développement économique de la filière bois,
- l'extension du patrimoine forestier ouvert au public.

### **N-2.4**

#### **NONOBTANT LES ARTICLES N-2.1 À N-2.3 ET POUR LE SEUL SECTEUR Ne, CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION**

- 2.4.1. Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- 2.4.2. Les constructions et installations nouvelles destinées aux hôtels et aux autres hébergements touristiques dans le volume des constructions existantes.
- 2.4.3. Les constructions et installations nouvelles dédiées aux salles d'art et de spectacles dans le volume des constructions existantes.
- 2.4.4. La rénovation, la réhabilitation des constructions existantes et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...).
- 2.4.5. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors

qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz.

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

2.4.6. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.4.7. Au sein des périmètres de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha identifiés aux documents graphiques, seules peuvent être autorisées les constructions et installation suivantes :

- les bâtiments agricoles,
- les installations nécessaires à la vocation multifonctionnelle de la forêt permettant :
  - l'accès pour les besoins de la gestion forestière,
  - le développement économique de la filière bois,
  - l'extension du patrimoine forestier ouvert au public.

### ARTICLE N-3

#### CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

##### N-3.1

##### MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Non réglementée.

##### N-3.2

##### MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementée.

## SECTION II

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### Remarque :

En cas de désaccord entre le Plan Local d'Urbanisme et le Site Patrimonial Remarquable (ex-AVAP), la règle la plus contraignante s'applique.

### ARTICLE N-4

#### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### N-4.1

##### EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

##### N-4.1.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N À L'EXCLUSION DES SECTEURS Nb ET Nc

4.1.1.1. L'emprise au sol n'est pas réglementée.

##### N-4.1.2. DISPOSITIONS AU SEUL SECTEUR Nb

4.1.2.1. L'emprise au sol des extensions des constructions et installations existantes et édifiées régulièrement à la date d'approbation du PLU est **limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au total, dans la limite de 30% de l'emprise au sol et au total**, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

##### N-4.1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Nc

4.1.3.1. L'emprise au sol de toute construction **ne peut excéder 20% de la surface de l'emprise foncière** totale.

##### N-4.1.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Nd

4.1.4.1. L'aménagement doit être réalisé dans le volume existant des constructions.

## N-4.2

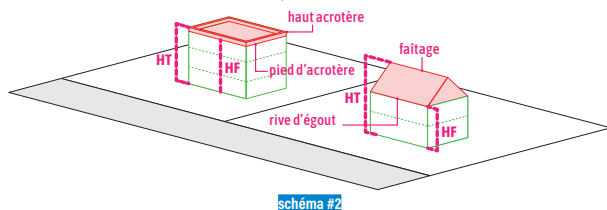
### HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

#### Rappel des définitions:

- ➔ La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant ou, le cas échéant, le niveau de cote de référence du PPRN, à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou le point le plus haut de l'acrotère.
- ➔ En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
  - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
  - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente.

#### N-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N, À L'EXCEPTION DES SECTEURS Nb, Nc ET Ne

- 4.2.1.1. La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale définie ci-après :
- la hauteur maximale (HT) de toute construction ou installation nouvelle ne peut excéder 11,00 mètres, par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.



#### N-4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS Nb, Nc ET Ne

- 4.2.2.1. La hauteur des constructions et installations nouvelles ainsi que les extensions autorisées ne doit pas dépasser la hauteur des constructions existantes.

#### N-4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.2.3.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
  - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise,

tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés.

#### 4.2.3.2.

En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;
- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm.

## N-4.3

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### N-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

##### Définition :

➔ Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment (schéma n°2).

- 4.3.1.1. Les dispositions du présent article N-4.3.1 s'appliquent aux constructions et installations implantées le long des voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substituent existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des voies identifiées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

Par exception de l'article N-4.3.1.1, les éléments suivants sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;

- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

#### 4.3.1.2.

En application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, dans une bande de 75 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe de la RD408 et de la RD605, les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### 4.3.1.3.

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un mur pignon avec un recul de 10,00 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou de la limite qui s'y substitue qu'elles soient existantes ou à créer.

#### 4.3.1.4.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

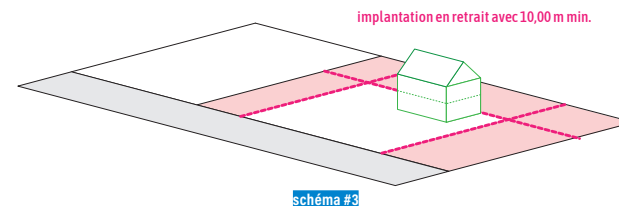
## N-4.4

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### N-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N, À L'EXCEPTION DES SECTEURS Nb, Nc, Nd ET Ne

#### 4.4.1.1.

Les installations et les constructions, ou parties de construction nouvelles doivent être implantées (balcons, saillies compris) avec un **retrait de 10,00 mètres minimum** des limites séparatives (schéma #3).



**N-4.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS Nb, Nc ET Ne**

- 4.4.2.1. Les installations et les constructions, ou parties de construction nouvelles doivent être implantées (balcons, saillies compris) **sur une ou plusieurs limites séparatives** ou en retrait de ces limites (schéma #4).

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait tel que la distance soit au moins égale :

- à 4,00 mètres si la façade comporte des baies ;
- ou 2,50 mètres si la façade est aveugle ou ne bénéficie que de jours de souffrance.

En cas d'implantation sur une des limites séparatives latérales, les façades implantées sur ces limites ne doivent pas comporter de baies offrant des vues directes sur fond voisin.

**N-4.4.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- 4.4.3.1. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.3.2. Dans le cas d'une servitude dite « de cour commune » dont l'établissement est prévu par l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, il peut être dérogé aux règles définies précédemment comme suit : la distance d'implantation d'une construction ou installation nouvelle ne se calcule plus par rapport à la limite séparative mais par rapport à la limite opposée de la cour commune.
- 4.4.3.3. Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 4,00 mètres.
- 4.4.3.4. Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées avec **un retrait de 5,00 mètres minimum à compter du bord du ru de l'Ancoeur**.
- 4.4.3.5. Les dispositions des articles **N-4.4.1** et **N-4.4.2** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

**N-4.5**  
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- 4.5.1. Sauf indication plus contraignante, procédant à des motifs de

sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.

Toutefois, il est demandé aux pétitionnaires de ménager une distance suffisante entre deux bâtiments non contigus afin de permettre un entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE N-5**  
**QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**
**Remarque :**

Le pétitionnaire doit se référer au nuancier du SPR.

**N-5.1**  
**OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX**

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
  - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.4. Les dispositions de l'article **N-5** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

**N-5.2**  
**VOLUMES**

- 5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon

harmonieuse. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant. Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

### N-5.3 TRAITEMENT DES FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir ou encore le blanc pur, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.
- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.
- 5.3.4. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin en matière d'intégration.
- 5.3.5. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, ossature bois, ...) doivent l'être soit d'enduits lisses ou talochés, soit de briques ou pierres apparentes.
- 5.3.5. Les matériaux traditionnels apparents en pierre de taille ou moellons doivent avoir des joints pleins du ton du matériau employé et arasé au nu de celui-ci.
- 5.3.7. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou

paysagère et de gestion du Domaine Public.

- 5.3.6. Les prescriptions de l'article **N-5.3** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade.

### N-5.4 TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

- 5.4.1. De façon générale, les baies doivent être percées en prenant en compte les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.
- 5.4.2. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdites : aspect ondulé ou galvanisé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment, papier goudronné, etc. Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant sont prohibés quelque soit l'emprise au sol des constructions ou installations projetées.
- 5.4.3. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.
- 5.4.4. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.
- 5.4.5. Les prescriptions de l'article **N-5.4** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en toiture.

### N-5.5 CLÔTURES

#### N-5.5.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.5.1.1. Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.5.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte

les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

- 5.5.1.3. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.5.1.4. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- 5.5.1.5. Sont interdits les clôtures suivantes :
  - de type plaques de béton ;
  - de type panneaux aluminium préfabriqués pleins et les treillages ;
  - les panneaux occultant tels que les bâches tendues, les claustras, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.
- 5.5.1.6. Les clôtures implantées dans les espaces naturels ou forestiers doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Conformément à la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, les clôtures doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. L'emploi de matériaux naturels, de haies vives d'essences locales ou de rangs de 3 fils est à privilégier pour les nouvelles constructions ou le remplacement de clôtures.

#### N-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

- 5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,20 mètre maximum. Les murs de clôtures existantes dépassant la hauteur, peuvent l'objet d'une reconstruction à l'identique.
- 5.6.2.4. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture (sans saillie donnant sur la voie publique). Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

**N-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES**

5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,20 mètres maximum.

Les murs de clôtures existantes dépassant la hauteur, peuvent l'objet d'une reconstruction à l'identique.

mètres.

5.9.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes de façon homogène. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

**N-5.7  
LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES**

5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

**N-5.8  
ANNEXES ET LOCAUX ACCESSOIRES**

5.8.1. Les annexes des constructions doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).

5.8.2. Les annexes sont autorisées dans la limite de deux par unité foncière et doivent être obligatoirement de plain-pied.

5.8.3. Les annexes peuvent être autorisées sur les limites séparatives, à la condition que leur hauteur maximale (HT) n'excède pas 4,00

**N-5.9  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU****N-5.9.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN**

5.9.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.

5.9.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu et du paysage.

**N-5.9.2. TRAITEMENT DES TOITURES**

5.9.2.1. Lors des réfection de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine.

**N-5.9.3. TRAITEMENT DES FAÇADES**

5.9.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.

5.9.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

**N-5.9.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES**

5.9.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.

5.9.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée de la façade. Les proportions plus hautes que larges des baies existantes et visibles depuis l'espace public doivent être préservées.

## ARTICLE N-6

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

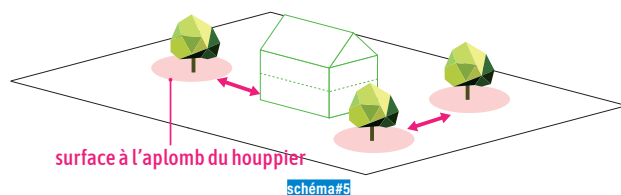
#### N-6.1

##### OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

###### Définition :

- ➡ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

- 6.1.1. Les constructions, installations ou extensions doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.
- 6.1.2. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel qu'arbre de hautes tiges ou essence remarquable) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Ainsi tout arbre présentant un intérêt paysager notable abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.3. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances minimales suivantes sont demandées : 5,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions (schéma #5).



- 6.1.4. L'utilisation d'essences invasives ou exotiques est interdite.

#### N-6.2

##### ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

##### N-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1.1. Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage (espace boisé remarquable ou espace de continuité écologique) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus. Aussi, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.
- 6.2.1.2. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phytosanitaires dûment justifiées ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.
- 6.2.1.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.
- 6.2.1.4. Les dispositions de l'article N-6.2.1 ne s'appliquent dans le cadre des installations, ouvrages, aménagements, travaux et constructions nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

##### N-6.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURS D'EAU ET PLANS D'EAU PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.3.1. Les espaces en eau (cours d'eau et plans d'eau), préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage, interdisent tout comblement, exhaussement, affouillement de sol. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit. La végétation rivulaire qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.
- 6.2.3.2. Pour les cours d'eau il est demandé un recul minimal de toute construction ou installation nouvelle de 5,00 mètres à partir du bord.
- 6.2.3.3. Les cours d'eau publics ou privés assurant l'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas être busés, sauf pour des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et services publics dont la localisation répond à une nécessité

technique impérative.

- 6.2.3.4. Les cours d'eau publics ou privés doivent être entretenus par les propriétaires riverains. Leur nettoyage régulier doit garantir le bon écoulement constant des eaux recueillies. Ils doivent être laissés accessibles et dégagés pour leur entretien.

#### N-6.3

##### LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS EXISTANTS OU À CRÉER À PROTÉGER AU TITRE DES ARTICLES L.113-1 ET L.113-2 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.3.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés en espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Ce classement en EBC, qu'ils soient surfaciques ou ponctuels, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

#### N-6.4

##### DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies et stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. En cas d'impossibilité technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle, un raccordement au réseau collectif d'évacuation

des eaux pluviales peut être envisagé selon les normes et la réglementation en vigueur.

6.3.6. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que des sableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.

6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique. En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

## ARTICLE N-7

### STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

#### N-7.1

##### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

##### N-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.3. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.

7.1.1.4. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

##### N-7.1.2. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

7.1.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles.

##### N-7.1.3. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.3.1. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à

mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

##### N-7.1.4. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.4.1. Les normes fixées au paragraphe N-7.2 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe N-7.2 doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;
- pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

#### N-7.2

##### NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules.

7.2.2. Pour les destinations autorisées, la délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

### N-7.3

#### NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

- 7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- 7.3.2. Le nombre et les dimensionnements de places de stationnements en matière de deux roues non motorisés exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur.

### N-7.4

#### DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

##### N-7.4.1. CAS DES SUPPRESSIONS DE PLACES DE PARKING EXISTANTES

- 7.4.1.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme (changement de destination, permis de construire, permis de démolir, etc.), le pétitionnaire doit obligatoirement restituer, sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles induites par le projet, le cas échéant.

## SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE N-8

#### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

##### N-8.1

###### ACCÈS

- 8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.1.3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.1.4. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.1.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

### N-8.2

#### VOIES

- 8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.
- 8.2.2. En outre, toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
  - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
  - une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.
- 8.2.3. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, y compris pour les terrains situés à l'angle de deux voies.
- 8.2.4. Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans l'unité foncière du projet autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 8.2.5. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
  - l'existence de réseaux.

**ARTICLE N-9****DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

**N-9.1****EAU POTABLE**

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.
- 9.1.4. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

**N-9.2****ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

- 9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux

règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

**N-9.3****DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE**

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur.

**N-9.4****OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS**

- 9.4.1. A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement et des extensions de constructions existantes à destination d'habitation sans création de logement, les nouvelles constructions ou installations soumises à autorisation d'urbanisme doivent comporter des locaux de stockage des différentes catégories de déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets et d'encombrants qu'ils génèrent. Ces locaux doivent être conforme au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte.
- Les locaux doivent être correctement dimensionnés au regard des besoins du projet.
- 9.4.2. Les systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée et intégrés dans le projet architectural ; leur accès à la voie doit être facile. De plus, une aire de présentation, directement accessible par les véhicules de collecte, doit être créée afin d'éviter que les bacs ne soient sur le domaine public les jours de collecte et gênent la circulation des piétons.

**N-9.5****INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES****N-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES - RÉSEAUX DIVERS**

- 9.5.1.1. Le raccordement des constructions aux réseaux de d'énergie (électricité, gaz...) doit être en souterrain jusqu'au point de

raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

- 9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.
- 9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux, ...) est obligatoire.
- 9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

**N-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE**

- 9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.
- 9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraignantes impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures.
- 9.5.2.3. Dans le cas d'une opération d'ensemble :
- tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticipent les réservations nécessaires et/ou suffisamment dimensionnées en prévision du déploiement des réseaux de communications électroniques.
  - les projets d'ensemble doivent réserver un emplacement en entrée d'opération permettant d'accueillir des équipements d'intérêt collectif liés à l'aménagement numérique du territoire, pour permettre de raccorder des réseaux de communications électroniques, sans empiètement sur les voies et emprises publiques.
  - les infrastructures d'accueil de communications électroniques, et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambre télécoms et de supports aériens seront suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de



communications électroniques.

- 9.5.2.4. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

zones humides avérées identifiées aux documents graphiques.

## **N-9.6**

### **DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE**

- 9.6.1. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.
- 9.6.2. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.
- 9.6.3. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.
- 9.6.4. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.
- 9.6.5. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.
- 9.6.7. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.
- 9.6.8. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **N-4.2**, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
- 9.6.9. Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques à l'exception des

# TITRE 05

## ANNEXES



# ANNEXE I

## LEXIQUE DES TERMES EMPLOYÉS

|                                                      |
|------------------------------------------------------|
| DISPOSITIONS<br>GÉNÉRALES                            |
| DISPOSITIONS<br>APPLICABLES AUX<br>ZONES URBAINES    |
| DISPOSITIONS<br>APPLICABLES AUX<br>ZONES À URBANISER |
| DISPOSITIONS<br>APPLICABLES AUX<br>ZONES AGRICOLES   |
| DISPOSITIONS<br>APPLICABLES AUX ZONES<br>NATURELLES  |
| ANNEXES                                              |

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme. Les auteurs des PLU conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

## A

### **ABATTAGE**

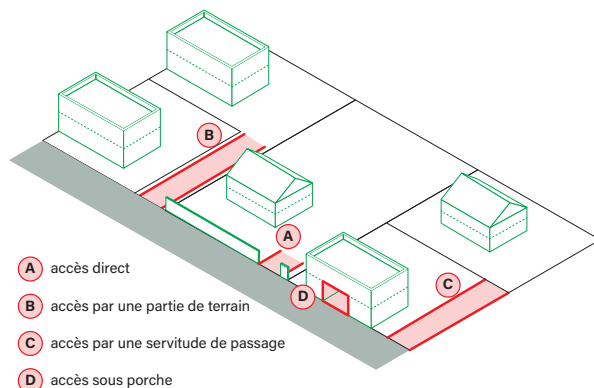
Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles sur des arbres ou masses boisées et occasionnelles le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie...).

### **ABRI DE JARDIN**

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

### **ACCÈS**

L'accès est un des éléments de la desserte d'une unité foncière formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que cette voie soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules et/ou aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité; de fait, l'accès doit se faire le plus perpendiculairement possible à la voie. La largeur de l'accès se mesure hors tout à la jonction avec la voie ouverte à la circulation publique; lorsque l'accès est prolongé par une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) permettant l'accès en profondeur, la largeur de l'accès doit être observée sur la totalité de la bande d'accès. Pour être constructible, toute unité foncière ou parcelle doit disposer d'un accès à au moins une voie.

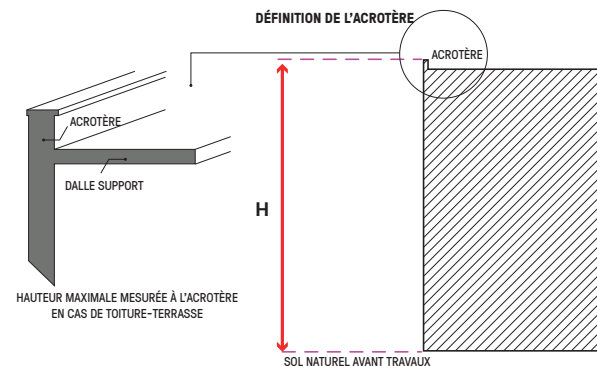
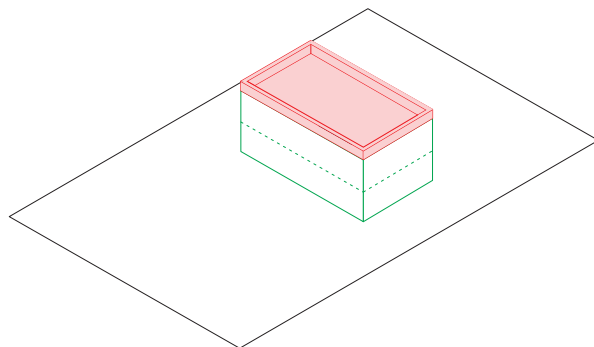


### **ACCÈS PRIVÉ OU ACCÈS PARTICULIER**

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

### **ACROTÈRE**

Élément d'une façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.



### **ACTIVITÉ ACCESSOIRE**

Est considérée comme accessoire une activité exercée sur le même lieu d'exploitation que l'activité principale, de manière complémentaire et en lien direct avec l'activité principale sans qu'elle soit indispensable à celle-ci.

Par exemple, les activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme) localisées sur le lieu de l'exploitation agricole sont accessoires d'une exploitation agricole; les espaces d'exposition, un local de vente, un restaurant d'entreprise sont accessoires d'une activité de production ou de fabrication d'une entreprise.

### **ADOSSEMENT**

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle sur la partie arrière d'un bâtiment existant indépendamment de leur implantation sur la voie publique, ou voie privée ou emprise publique.

### **AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DES SOLS**

Extraction de terre ou remblaiement de terrain, entraînant une modification topographique.

Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application des dispositions de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme et à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les affouillements et exhaussements, mêmes inférieurs aux dimensions de l'article R.421-23, doivent respecter les dispositions du règlement du PLU.

### **AGRICULTURE URBAINE**

L'agriculture urbaine est vécue et pratiquée dans les tissus urbains par des exploitants et des habitants dans leur vie quotidienne. Il s'agit d'une agriculture:

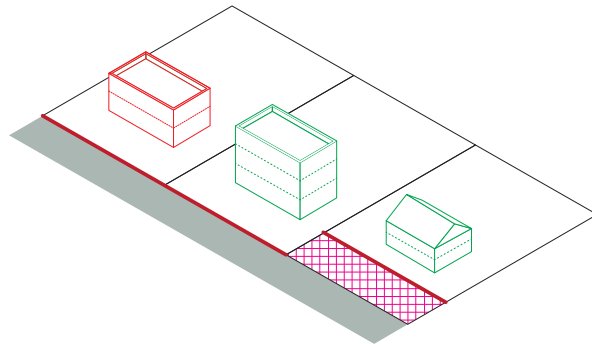
- professionnelle ou non, à dimension économique, sociale, culturelle, de loisirs,
- qui peut être orientée sous condition vers les circuits courts ou l'autoconsommation comme vers les circuits longs,
- qui entretient des liens fonctionnels réciproques avec la ville.

**AIRE DE PRÉSENTATION**

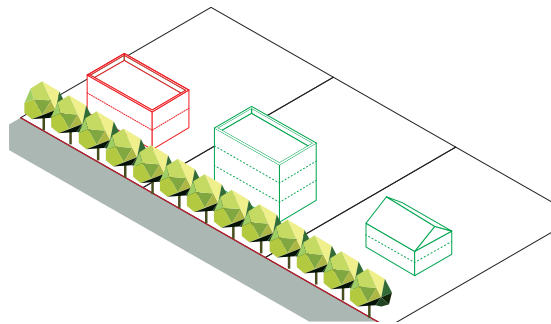
Une aire de présentation permet aisément et en toute sécurité aux services de collecte de manipuler les bacs de déchets.

**ALIGNEMENT**

L'alignement ou la limite s'y substituant (emplacement réservé, ligne d'implantation obligatoire) est la limite entre la voie ou emprise publique et la propriété riveraine.

**ALIGNEMENT D'ARBRES**

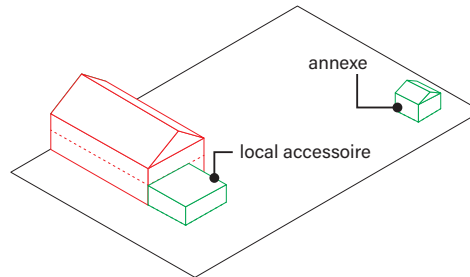
Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

**ANNEXE**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

Exemple : réserves, celliers, remises, garages, abris à vélos, ateliers non professionnels, piscines, etc.

La destination des annexes au titre du code de l'urbanisme est identique à celle de la construction à laquelle elle se rattache.

**APPENTIS**

Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faite prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

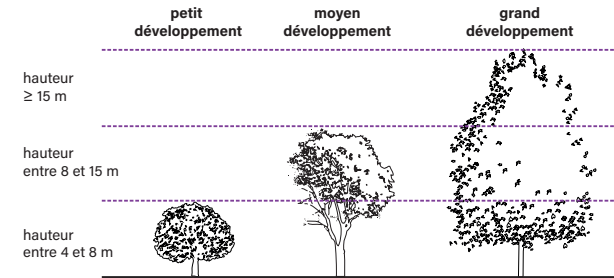
**APPUI**

Élément, assise ou tablette, limitant la baie par le bas et couronnant l'allège.

**ARBRE DE PETIT, MOYEN ET GRAND DÉVELOPPEMENT**

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

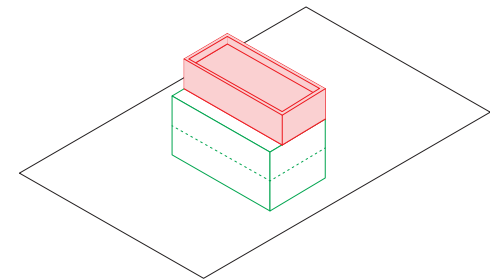
**ARÊTIER**

Partie oblique formant l'arête d'un toit.

**ATTIQUE**

Niveau terminal d'une construction qui est édifée en retrait du nu de la façade et qui forment le couronnement de la construction. En cas d'attique, il est demandé un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport au mur nu de la ou des façades des niveaux inférieurs.

Nota : il est admis un principe de double attique c'est-à-dire un attique sur les deux derniers niveaux de la construction.

**AUVENT**

Petite toiture en surplomb, en général à un seul plan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

**B****BADIGEON**

Lait de chaux parfois additionné d'un colorant que l'on applique sur un parement.

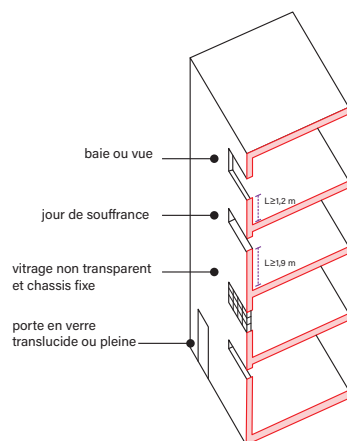
## **BAIE**

Ouverture dans un mur assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres. L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie :

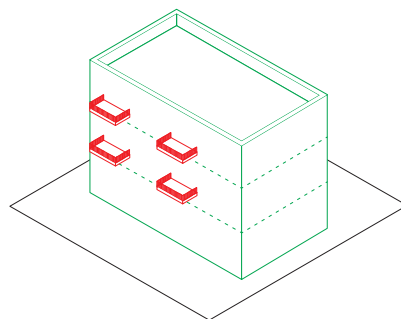
- une ouverture, en toiture ou en façade dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre au-dessus du niveau du plancher ;
- une porte non vitrée ou dotée d'un vitrage non définitivement translucide ;
- les châssis fixes dotés d'un vitrage non définitivement translucide, ainsi que les parois fixes en pavés de verre.

Les dispositifs posés sur un vitrage transparent, qu'il s'agisse de films autocollants ou de tout autre procédé, ne permettent pas de répondre aux exigences mentionnées ci-dessus.



## **BALCON**

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade et en surplomb, fermée par une balustrade ou un garde-corps plein ou ajouré permettant à une personne de se tenir à l'extérieur du bâtiment.

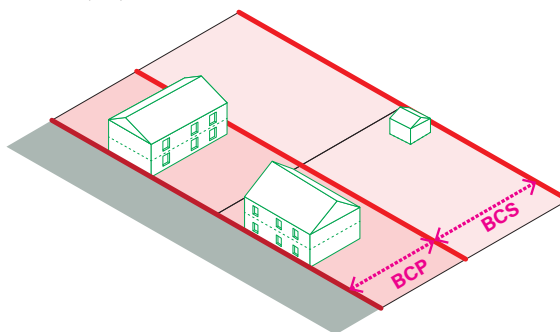


## **BALUSTRADE**

Clôture ou garde-corps formé par une file de balustres posées sur un massif continu, le socle, et portant un couronnement continu, l'appui.

## **BANDE CONSTRUCTIBLE PRINCIPALE ET SECONDAIRE (BCP ET BCS)**

La bande de construction principale (BCP) correspond à la portion du terrain d'assiette du projet bordant les emprises publiques et voies, les marges de recul, ou les emplacements réservés de voirie. La profondeur de la bande constructible principale est mesurée horizontalement et perpendiculairement à ces limites sur une profondeur définie par le règlement de la zone concernée. La portion du terrain d'assiette située au-delà de la bande constructible principale constitue la bande constructible secondaire (BCS).



## **BANDEAU**

Moulure de faible saillie, en façade d'un bâtiment, séparant le rez-de-chaussée de l'étage.

## **BARDAGE**

Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

## **BARREAUDAGE**

Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

## **BÂTIMENT**

Un bâtiment est une construction couverte et close (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

## **BIO-SOURCÉ**

Conformément à l'arrêté ministériel du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « bâtiment bio-sourcé », les matériaux de construction sont dits bio-sourcés lorsqu'ils sont issus de la biomasse végétale ou animale pouvant être utilisée comme matière première dans des produits de construction et de décoration, de mobilier fixe et comme matériaux de construction dans un bâtiment. Ils couvrent aujourd'hui une large gamme de produits et trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la construction, en tant qu'isolants (laines de fibres végétales ou animales, de textiles recyclés, ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille, etc.), mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.), panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.), matériaux composites plastiques (matrices, renforts, charges) ou encore dans la chimie du bâtiment (colles, adjuvants, peintures, etc.).

## **C**

## **CHANGEMENT DE DESTINATION**

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les destinations et sous destinations prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme.

## **CHÂÎNE OU CHÂÎNAGE**

Éléments de maçonnerie verticaux ou horizontaux construits avec un matériau différent ou avec des éléments plus gros que le reste de la maçonnerie sur le parement de laquelle ils apparaissent.

## **CHÂSSIS DE TOITURE**

Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

**CHAPERON**

Désigne plus particulièrement le petit toit protégeant le faite d'un mur, par opposition au couronnement en pierre, qui est appelé bahut.

**CHÉNEAU**

Canal en pierre ou en bois recouvert de métal, placé à la base d'un versant de toit sur le sommet d'un mur pour recevoir les eaux de pluie et les conduire vers les évacuations.

**CLAIRE-VOIE (DISPOSITIFS À)**

Partie de clôture ou de garde-corps laissant le jour et formée alternativement d'espaces vides et d'espaces pleins.

**CLAUSTRA**

Cloison légère, de faible épaisseur, ajourée.

**CLÔTURE**

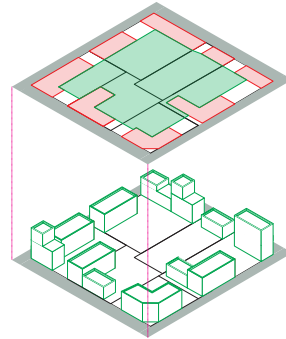
Une clôture enclot un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc. La clôture comprend les piliers et les portails.

**COEFFICIENT D'IMPERMÉABILISATION**

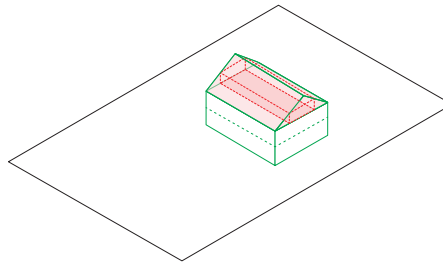
Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

**CŒURS D'ÎLOTS VERTS**

Espace à dominante végétale situé au centre des îlots résidentiels.

**COMBLE**

Dernier niveau d'une construction ayant des parties intérieures sous toiture inférieures à 1,80 m de hauteur.

**CÔNE DE VUE**

Le règlement du PLU permet d'édicter des dispositions visant à protéger, mettre en valeur ou requalifier un élément du paysage dont l'intérêt le justifie. Un cône de vue peut ainsi être défini comme un cône angulaire sous lequel est vu un site à partir d'un point de vue particulier.

**CONSTRUCTION**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

**CONSTRUCTION EXISTANTE**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité

de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

**CONSTRUCTION PRINCIPALE**

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**CONSTRUCTION ENTERRÉE**

Constitue une construction enterrée, toute construction ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines, ne sont pas pris en compte les margelles et les plages ainsi que les dispositifs de sécurité.

**CONTIGU**

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

**CONTINUITÉ**

C'est l'implantation des constructions sur les deux limites séparatives latérales créant un front urbain continu sur la voie.

Une construction est implantée en ordre continu lorsqu'elle présente deux côtés contigües aux limites séparatives qui coupent l'alignement : les constructions sur les différentes parcelles sont donc jointives et forment, parallèlement à la voie, un ensemble continu.

**CONTREVENT**

Panneau pivotant sur un de ses bords verticaux et servant à doubler extérieurement un châssis vitré. Il est appelé localement volet battant.

**COUPE D'ENTRETIEN**

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé.

**COUR ANGLAISE**

La cour anglaise est une cour située en dessous du niveau du sol, encaissée entre la façade d'un bâtiment et la rue / jardin. Elle permet d'apporter de la ventilation et de la lumière naturelle à un sous-sol via des fenêtres situées sous le niveau du sol. La pièce donnant sur la cour anglaise peut devenir un espace habitable à condition de respecter les exigences relatives à ses dimensions, son aération, sa salubrité (humidité notamment) et son

éclairage naturel.

Une cour anglaise peut également apporter un accès sur rue avec la création d'une porte.

Sont exclus des cours anglaises, les accès côté jardin, limités à un simple escalier et une porte totalement pleine, sauf s'ils sont situés en façade sur rue ou dans une marge de retrait, et ce, dans le respect des dispositions réglementaires du PLU.

### **COURANT**

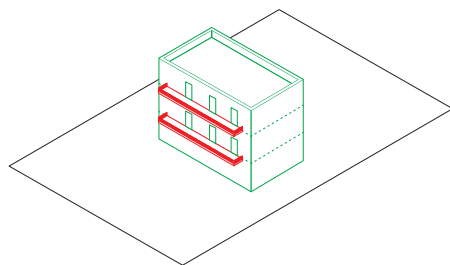
Ligne de tuiles posée sur le toit, le creux vers le haut, qui collecte l'eau de pluie pour la conduire vers le bas.

### **COURS D'EAU**

Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. Les fossés ne constituent pas des cours d'eau.

### **COURSIVE**

Lieu de passage ouvert et couvert, plus long que large, implanté en retrait par rapport au nu de la façade permettant de desservir plusieurs logements ou locaux.



### **CÔTE NGF**

Le nivellement général de la France (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain, ainsi qu'en Corse, dont l'IGN a aujourd'hui la charge.

### **CORNICHE**

Une corniche est un couronnement continu en saillie d'un élément ou d'une construction. La corniche est le plus souvent horizontale, mais peut être également en pente si elle se développe le long du rampant d'un fronton par exemple.

### **COURANT**

Ligne de tuiles posée sur le toit, le creux vers le haut, qui collecte l'eau de pluie pour la conduire vers le bas.

### **CROUPE**

Partie du toit qui, côté du pignon, est triangulaire en un pan ou en deux pans dont un est un triangle et l'autre un trapèze.

### **COURONNEMENT**

Le couronnement d'une construction comprend les acrotères ou les combles d'un bâtiment. La surface de plancher des combles doit être inférieure à la surface de plancher du dernier niveau sous le couronnement.

## **D**

### **DÉBORDS DE TOITURE**

Partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

### **DÉFRICHEMENT**

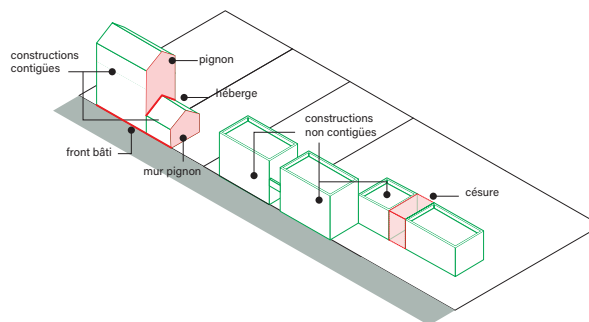
On entend par défrichement, toute opération volontaire conduisant à la suppression de la destination forestière ou arborée du sol.

### **DÉMOLITION**

Travaux consistant à détruire ou déconstruire volontairement une construction dans sa totalité ou en partie.

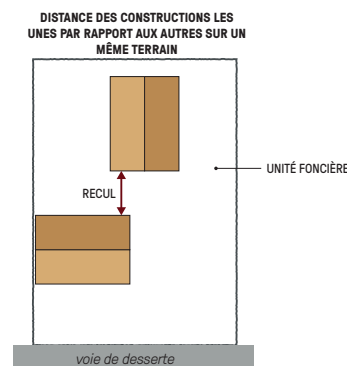
### **DISCONTINUITÉ**

C'est l'implantation des constructions en dehors des limites séparatives latérales créant un front urbain aéré.



### **DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS**

Il s'agit de la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la façade de la construction en vis-à-vis. Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte.



### **DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

La liste des destinations de constructions a été réformée par le décret de recodification du 28 décembre 2015 qui a réduit le nombre de neuf à cinq : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectifs et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (article R.151-27 du code de l'urbanisme). Toutefois ces grandes destinations sont désormais subdivisées en 20 sous-destinations, énumérées à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme. Un arrêté du 10 novembre 2016 (arrêté NOR : LHAL1622621A) précise ce que recouvrent ces sous-destinations.

Le décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 et l'arrêté NOR : LOG12923891A du 31 janvier 2020 ont modifié la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les documents d'urbanisme.

Enfin, le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 et l'arrêté NOR : TREL2233598A du 22 mars 2023 viennent apporter des compléments aux destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme.

## E

**EAUX PLUVIALES**

Toutes les eaux résultant des précipitations atmosphériques avant et après leur ruissellement. Il s'agit des eaux provenant de la pluie, de la fonte des neiges, de la grêle ou de la glace tombant ou se formant naturellement sur le sol ou toute surface les réceptionnant. Peuvent également être assimilées à des eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles notamment.

**ÉCHARPE**

Barre oblique fixée sur le panneau du contrevent entre 2 barres horizontales pour empêcher le déplacement des planches les unes par rapport aux autres.

**ÉGOUT DU TOIT (RIVE D'ÉGOUT OU SABLÈRE)**

L'égout du toit correspond à l'intersection entre la pente de toiture et le plan vertical de la façade.

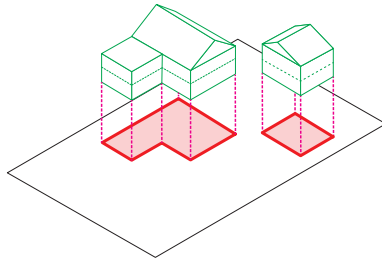
**EMBRASURE**

Espace aménagé dans l'épaisseur d'un mur par le percement d'une baie.

**EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

De fait, les autres éléments de la construction soutenue par des poteaux, comme par exemple les pergolas, les porches, les balcons soutenus, comptent dans le calcul de la surface d'emprise au sol.

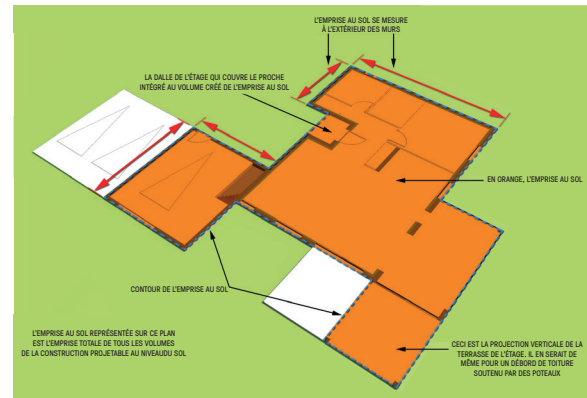


Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol :

- toute construction ou partie de construction maçonnée, quelle que soit sa hauteur : abris de jardin, carport, serres, hangars, perrons, rampes d'accès de parkings, garages annexes, etc. ;
- les piscines couvertes et non couvertes ainsi que leurs surfaces d'accompagnement hors sol naturel ;
- les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, présentent une surélévation significative par rapport au terrain (supérieur à 20 cm) et/ou des fondations profondes ;
- les coursives et balcons.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (décor en façade), tels que bandeaux, corniches, marquises et les simples débords de toiture sans encorbellement ni élément de soutien ;
- les terrasses qui, sans être strictement de plain pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain (inférieure ou égale à 20 cm), ni des fondations profondes.



**EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR ÉLARGISSEMENT OU CRÉATION DE VOIE PUBLIQUE COMMUNALE, ÉQUIPEMENT PUBLIC, OUVRAGE PUBLIC OU INSTALLATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL**

En application de l'article L.151-41 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).

**EMPRISE PUBLIQUE**

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie publique ou privée. Constituent ainsi des emprises publiques les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics.

**ÉPAISSEUR DES CONSTRUCTIONS**

Mesure de la profondeur d'une construction calculée à partir de sa façade principale, sous-sol non compris.

**ÉPANNELAGE**

Désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.

**ÉPI DE FAÎTAGE**

Ornement vertical en métal ou en céramique, décorant un point de la crête d'un toit.

**ÉNERGIES RENOUVELABLES (ENR)**

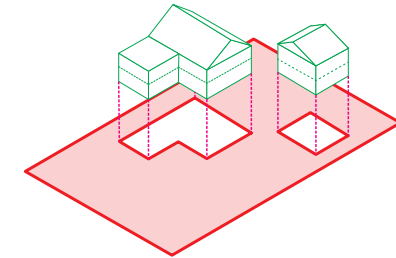
Sont classées dans la catégorie des énergies renouvelables (EnR), toutes les énergies que la nature constitue ou reconstitue plus rapidement que l'Homme ne les utilise. Elles peuvent ainsi être considérées comme inépuisables à l'échelle du temps humain.

**ESPACE BOISÉ CLASSÉ**

Les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**ESPACE LIBRE**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.



### **ESPACE VÉGÉTALISÉ DE PLEINE TERRE/PLEINE TERRE**

Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10,00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

Les terrasses extérieures et les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre au travers l'application du CBS.

### **ESPACES VERTS**

Les espaces verts correspondent à des espaces à dominante végétale, indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine (agrément, paysage, biodiversité, rétention des eaux pluviales). La notion d'espaces verts couvre donc les parcs d'agrément, les jardins d'ornement, les terrains cultivés urbains (potagers, vergers, terrains maraîchers, jardins familiaux, pépinières), les espaces boisés urbains et, les terrains de jeu et de sports.

### **ESSENCES LOCALES**

Le territoire se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et d'arbustes.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'annexe relatives aux essences locales.

### **ESPÈCE INVASIVE (VÉGÉTATION)**

Espèce dont la capacité de colonisation des milieux et le caractère non indigène l'amènent à perturber les milieux et la diversité biologique.

### **ESPACE VERT PROTÉGÉ (EVP)**

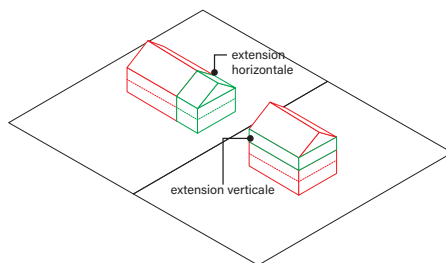
Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole ou encore son intérêt paysager.

### **EXHAUSSEMENT**

Elévation du niveau du sol naturel par remblai.

### **EXTENSION**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).



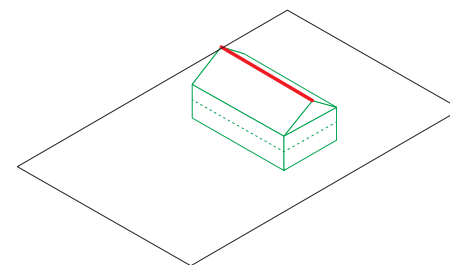
### **EXTENSION MESURÉE**

Elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et sa nature. L'extension mesurée doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension mesurée à répétition entraînant une profonde modification de l'existant ne saurait être considérée comme une extension mesurée.

## **F**

### **FAÎTAGE**

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



### **FAÇADE**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures verticales hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, les doubles peaux assurant un confort bioclimatique et/ou thermique, l'isolation extérieure et les éléments de modénature et de saillie (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

### **FAÇADE AVEC VUE**

Il s'agit d'une façade comportant un élément ouvrant (fenêtre, porte-fenêtre, lucarne, châssis de toiture) ou ouvert (balcon, loggia, terrasse, ...), dont la base est située à moins de 1,90 m du plancher concerné.

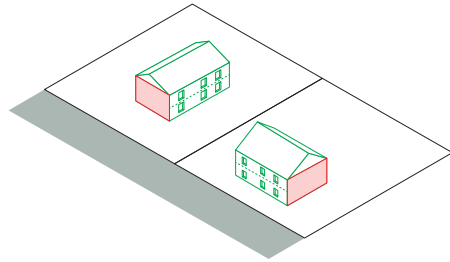
### **FAÇADE AVEC BAIE SANS VUE**

Il s'agit d'une façade ne créant pas de vue mais comportant un ou plusieurs des éléments suivants :

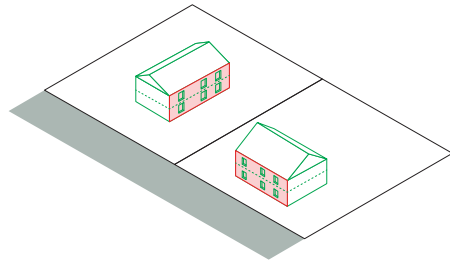
- ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite ou située au moins à 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce éclairée. Cette hauteur minimale est portée à 2,60 m dans le cas d'une construction à rez-de-chaussée ;
- ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- pavés de verre ;
- balcon dont les vues directes sont totalement occultées par un pare-vue fixe, plein, non ajouré, ni transparent et d'une hauteur minimum de 1,90 m

### **FAÇADE AVEUGLE**

Il s'agit d'une façade ne comportant aucune baie.

**FAÇADE PRINCIPALE**

Sont considérées comme façades principales, les deux façades présentant une longueur supérieure aux autres ainsi que celle comprenant la porte d'entrée principale. Une façade ne présentant pas un nombre suffisant d'ouvertures ne pourra être considérée comme façade principale.

**FOSSE**

Ouvrage linéaire, à ciel ouvert et végétalisé, créé par l'homme pour collecter les eaux de ruissellement, en assurer le transfert et le stockage. Une noue est un fossé peu profond et large, qui recueille provisoirement de l'eau, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer (évapo-transpiration) ou pour l'infiltrer sur place, permettant ainsi la reconstitution des nappes phréatiques.

**G****GABARIT**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

**GÉNOISE**

Fermeture d'avant-toit formée de plusieurs rangs de tuiles creuses renversées et remplies de mortier.

**GOUTTIÈRE**

Demi tuyau recevant les eaux de pluie au bas d'un versant. Elles est généralement pendante, accrochée sous l'égout.

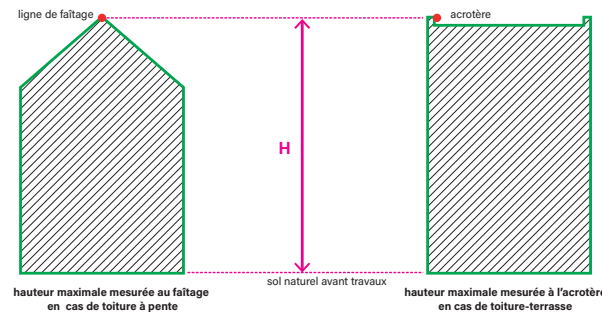
**GRILLE, GRILLAGE**

Le mot grille s'applique à une clôture formée de barreaux métalliques rigides. Le grillage quant à lui, est un ouvrage en fil de fer, plus ou moins rigide servant de clôture.

**H****HAUTEUR**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur sous réserve d'une bonne intégration architecturale et qu'ils soient invisibles depuis l'espace public.

(source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

**HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS**

Sont regardées comme habitations légères de loisirs les constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, constitutives de

logements, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (articles R. 111-31 et suivants).

Elles diffèrent des résidences mobiles par leur dimension qui ne peut excéder 40 m².

**HOUPIER**

Le houppier d'un arbre est constitué de l'ensemble des branches et des rameaux du feuillage au niveau de la première couronne de grosses branches.

**I****ÎLOT DE CHALEUR**

Un îlot de chaleur concerne un secteur de la ville qui par sa localisation, sa morphologie, sa densité ou encore la nature des architectures présentes et des matériaux utilisés par le bâti et les revêtements de sol extérieurs, induit des températures élevées en période de forte chaleur.

**IMPERMÉABLE (SURFACE)**

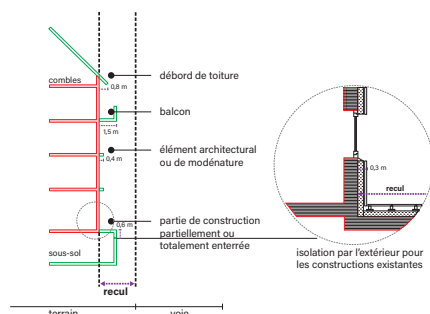
Une surface imperméabilisée est une zone qui s'oppose à l'infiltration directe de l'eau dans le sous-sol et qui produit donc des effets de ruissellement des eaux de pluie. Il s'agit des surfaces bétonnées : surfaces construites, terrasses, routes, aires de stationnement, voies d'accès, entrées de garage, toits, aires de stockage, etc.

**INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Les installations classées relèvent des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement (anciennement loi du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

**ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR (ITE)**

L'isolation thermique par l'extérieur consiste à placer la couche d'isolant (polystyrène expansé ou autre isolant) et les différentes couches de matériaux de parements (enduit minéral ou organique, PVC, bois, pierre, etc.) sur les murs extérieurs d'un bâtiment. Au sens du présent règlement, les règles de prospects (recul et retrait) ne s'appliquent pas aux dispositions relatives à l'ITE, mais à compter du nu de la façade.



## J

### **JOUR DE SOUFFRANCE**

Ouverture dont les caractéristiques sont définies par les articles 675 à 680 du code civil, laissant uniquement passer la lumière sans permettre le regard, et située à une hauteur au moins égale à :

- 2,60 mètres au-dessus du sol du rez-de-chaussée de la construction ;
- 1,90 mètre au-dessus du sol d'un étage.

### **JARDIN FAMILIAL**

Ensemble d'unités cultivées géré par une association déclarée ou reconnue d'utilité publique conformément à la loi du 1er juillet 1901.

### **JARDIN PARTAGÉ**

Jardin conçu, construit et cultivé collectivement par les habitants d'un quartier, d'un village ou d'une communauté.

## L

### **LAMBREQUIN**

Plaque découpée en bois, tôle, zinc, masquant ou couronnant un chéneau, une rive, un faîte.

### **LARGEUR DE TERRAIN**

La largeur de terrain se mesure perpendiculairement aux voies, publiques ou privées, et emprises publiques, au droit de l'implantation de la façade sur rue de la construction entre les limites séparatives latérales.

### **LINÉAIRE DE FAÇADE**

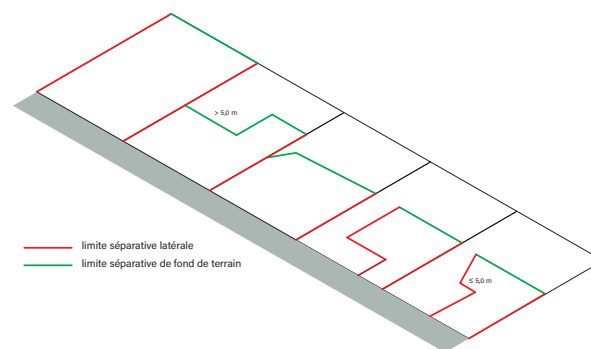
On appelle linéaire de façade, la longueur totale des façades implantées

sur rue. Le calcul d'un linéaire de façade sur rue n'est pas cumulable sur plusieurs rues. En cas de courbe ou de pan cassé à l'intersection de deux rues, la longueur de façade de chacune des rues se calcule à part égale en fonction de la longueur de la courbe ou du pan cassé.

### **LIMITES SÉPARATIVES**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires). En cas de décroché de la limite séparative latérale de moins de 5 m, la section créée est toujours considérée comme limite séparative latérale. Par contre, pour un décroché de la limite latérale de plus de 5 m, la section ainsi créée constitue une limite de fond de terrain.

Lorsque le terrain objet du projet (l'unité foncière) est constitué de plusieurs parcelles, le fond de parcelle se définit à l'échelle de l'unité foncière (sauf si R.151-21).



### **NOTION DE LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE**

La limite qui s'y substitue est définie comme :

- la limite interne au terrain riverain de la voie ou l'emprise publique frappée d'une servitude d'alignement, ou d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voie ou d'une emprise publique.
- la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de la réalisation d'une voie ou d'une emprise publique.

### **LINTEAU**

Bloc de pierre, pièce de bois ou de métal couvrant une baie, il reçoit la

charge des parties de la façade du dessus.

### **LOGEMENT**

Au sens de l'arrêté du 10 novembre 2016, un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation. Les logements sont répartis en quatre catégories : résidence principale, résidence secondaire, logement occasionnel ou logement vacant.

### **LOGEMENT SOCIAL**

Un logement social ou HLM est un logement financé avec un prêt aidé de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.

Il existe plusieurs typologies de logements locatifs sociaux assujettis à des barèmes de revenus : PLI, PLS, PLAI, ou PLUS.

### **LOCAL ACCESSOIRE**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

(source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

### **LUCARNE**

Ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous comble. Sa baie est verticale et elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

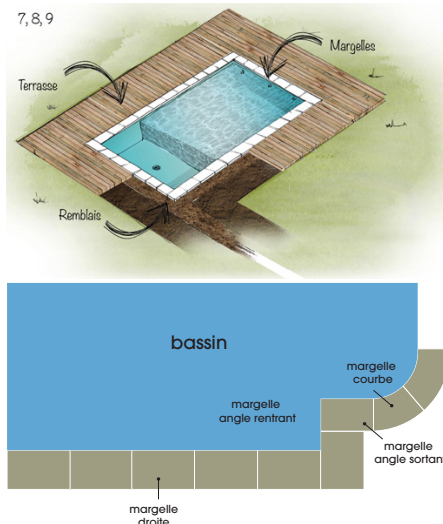
## M

### **MAILLAGE**

Organisation des voies sans impasse et permettant de relier deux emprises publiques ou voies distinctes ou deux points distincts d'une même emprise publique ou voie (voie en U). La liaison doit être assurée pour au moins un mode de déplacement.

### **MARGELLES DE PISCINE**

Les margelles de piscine sont des bordures, disponibles en différents matériaux, qui entourent directement un bassin de piscine, le plus souvent creusé. On peut les qualifier simplement de « trottoir de piscine » qui permet ainsi aux baigneurs de circuler librement autour du bassin.

**MARQUISE**

Auvent en charpente de fer vitré.

**MITOYENNETÉ**

Une construction mitoyenne est une construction contiguë à une autre par un pignon latéral et implantée sur la même voie publique, privée ou emprise publique.

**MODÉNATURE**

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un édifice, tels que corniches, bandeaux, moulures...

**MOULURE**

Ornement allongé, en relief ou en creux.

**MUR-BAHUT**

Mur bas éventuellement surmonté d'une grille et doublé de haie végétale.

**MUR GOUTTEREAU**

Mur extérieur situé sous un long pan de toit où l'eau de pluie s'écoule. Il est appelé communément mur de façade.

**MUR PIGNON**

Mur extérieur dont la partie supérieure ferme un comble à 1 ou 2 versants.

En général, le mur pignon n'a aucune ouverture importante.

**MUTUALISATION**

Mise en commun de ressources (eau, déchets, etc.) ou d'usages (locaux, stationnement, etc.) au sein d'un périmètre opérationnel. Elle permet de générer des économies d'espace et/ou de moyens.

**MUTUALISATION ET FOISONNEMENT DU STATIONNEMENT**

La mutualisation du stationnement consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents (logements, bureaux, commerces, etc.) sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement (parking non cloisonné avec accès commun) avec une gestion unique.

La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement du stationnement. Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, spectateurs, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. Pour chaque catégorie d'usagers, une part de foisonnement peut être calculée afin de définir les réels besoins et de dimensionner le parc de stationnement.

**N****NIVEAU**

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessous du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

**NOUE**

Angle rentrant de deux versants de couverture.

**O****OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

Le PLU peut imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup d'une zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne

fait pas référence à une procédure particulière.

**OPÉRATION OU PROGRAMME**

Les opérations d'aménagement ne sont définies par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme que par des buts : elles ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser l'activité économique, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. La jurisprudence a précisé cette définition en indiquant que l'opération d'aménagement suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

L'aménagement désigne l'ensemble des actes des autorités locales qui visent à conduire et à autoriser les opérations d'aménagement et à en assurer l'harmonisation, mais il faut distinguer, les procédures d'aménagement (ZAC, lotissement, RHI...), les aménageurs (établissements publics, SEM, SPL, aménageurs privés...) et les modes de gestion de l'aménagement (régie, contrats).

**ORDONNANCEMENT DE FAIT**

La notion d'ordonnement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.

Le croquis illustre le cas de figure montrant que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

**OUVRANT, DORMANT**

Le dormant est la partie fixe d'une menuiserie, l'ouvrant étant la partie mobile.

**P****PATRIMOINE**

Le patrimoine bâti est constitué d'édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture ou de l'histoire.

**PERRON**

Degré extérieur donnant accès à une entrée.

**PERSIENNE**

Contrevent formé de lamelles horizontales, inclinées, assemblées dans un cadre.

### **PIÈCE PRINCIPALE**

Est considérée comme pièce principale, toute pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail. Par extension, les pièces secondaires correspondent aux pièces qui ne sont pas principales.

### **PIÈCES DE VIE**

Toute pièce pouvant composer une habitation (hors garage, atelier, cave ...) : cuisine, cuisine d'été, salon, salle à manger, bureau, salle de bain, bibliothèque, salle de jeux, ...).

### **PISCINE ENTERRÉE**

Une piscine sera dite enterrée dès lors que son empreinte hydraulique restera inférieure ou égale à 20 cm par rapport au terrain naturel environnant avant travaux et exempt de toute opération de remblaiement.

### **PRÉAU**

Espace couvert non clos, à défaut sur les quatre côtés sauf si celui-ci est accolé à une construction existante.

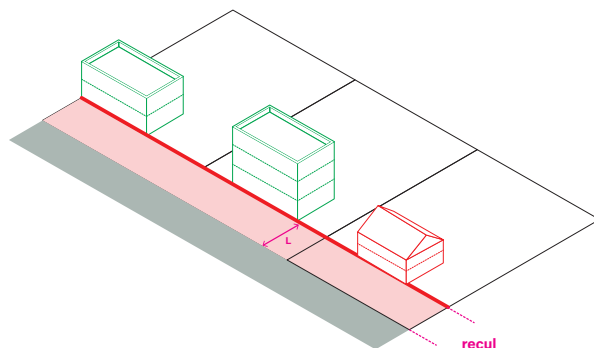
### **PYLÔNE**

Structure verticale métallique, en béton armé ou autres matériaux servant de support à une construction ou un équipement technique de transport d'énergie ou de télécommunication. Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes doivent tenir compte de l'impact de l'ouvrage sur le paysage environnant.

## **R**

### **RECU**

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies existantes ou à créer. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé, en tout point de la façade de la construction. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.



### **RÉHABILITATION**

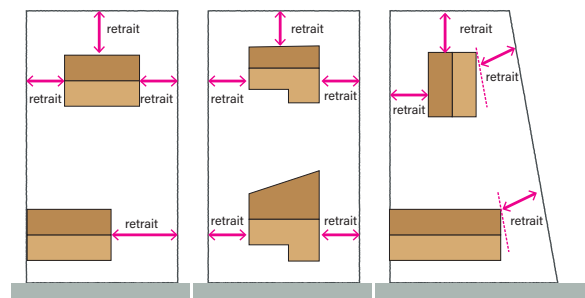
Toute opération visant à réutiliser une construction existante, avec ou sans changement de destination ou de sous-destination, dans le respect de sa volumétrie, de ses structures et de ses éléments porteurs. La réhabilitation n'impacte pas, ou à la marge, le gabarit, les volumes ou la hauteur du bâtiment. Les réhabilitations ne répondant pas aux conditions cumulatives ci-dessus sont soumises aux règles des constructions nouvelles.

### **RÉSIDENCES DÉMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS**

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont des installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

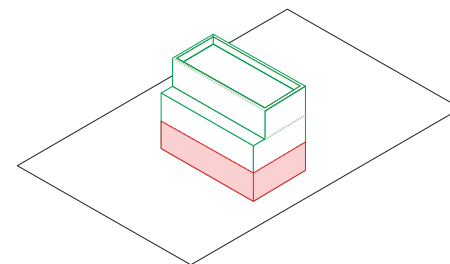
### **RETRAIT**

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction.



### **REZ-DE-CHAUSSÉE**

Niveau du bâtiment qui est à la hauteur du terrain naturel. Partie d'un bâtiment qui est construite de plain pied sur une cour ou sur un jardin.



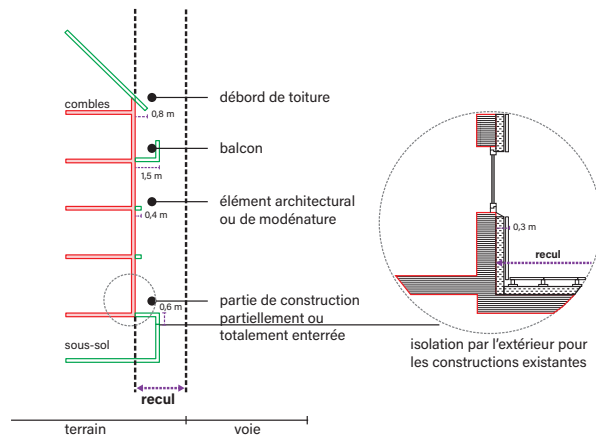
### **RIVE**

Limite d'un versant de toiture couvrant les rampants d'un pignon.

## **S**

### **SAILLIE**

Tout élément de gros œuvre, tout élément architectural, tout ouvrage ou objet quelconque qui dépasse le nu de la façade et qui constitue un volume clos ou ouvert comme, par exemple, les balcons, les oriel (bow-windows), auvents, devantures de boutique, etc.



### **SERVITUDE DE COUR COMMUNE**

Espace situé d'un seul côté ou des deux côtés d'une limite séparative, grevé d'une servitude de ne pas bâtir ou de ne pas bâtir au-delà d'une certaine hauteur.

La servitude de cour commune est une servitude de droit privé établie par convention (article L.471-1 du code de l'urbanisme).

### **SOL NATUREL**

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet (remblai ou déblai).

### **SOUBASSEMENT**

Partie massive d'un bâtiment, construite au sol et ayant pour fonction réelle ou apparente de surélever les parties supérieures.

### **STATIONNEMENT**

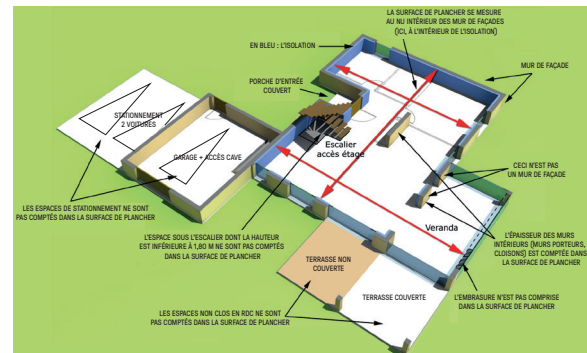
Le stationnement ou aire de stationnement s'entend comme un emplacement permettant de laisser un véhicule durant un temps limité. Au sens du présent règlement, les aires de stationnement exigibles s'entendent comme des emplacements situés en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les emplacements dédiés à ces aires doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes : une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris. En cas de réalisation de plusieurs places de stationnement, collectives ou non, il est demandé que pour chaque emplacement soit pris en compte 25 m<sup>2</sup> y compris les aires de manœuvre.

### **SURFACE DE PLANCHER**

La définition et le mode de calcul de la surface de plancher d'une construction relèvent des articles du Code de l'urbanisme, circulaires et décrets suivants :

- articles L.111-14 et R.112-2 du Code de l'urbanisme,
- circulaire Logements du 3 février 2012,
- article 25 de la loi du 12 juillet 2010,
- ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011,
- décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011.

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.



### **SURFACE ÉCO-AMÉNAGÉE**

Surface favorable à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle de l'eau et à la régulation du microclimat. Ces surfaces et leur pondération respective sont prises en compte dans le calcul du Coefficient de biotope par surface (CBS).

## **T**

### **TABLEAU**

Retour vertical d'une ouverture en façade.

### **TERRAIN**

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles.

### **TERRAIN EN PENTE**

Un terrain est considéré en pente dès lors que sa pente est supérieure ou

égale à 5%.

### **TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET**

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

### **TOITURE VÉGÉTALISÉE**

Toiture plate ou à faible pente recouverte d'un substrat végétalisé. Elle présente des avantages sur les plans énergétique, hydraulique, phonique et esthétique.

Au sens du présent règlement, pour être considérée comme une toiture végétalisée, cette dernière doit être plantée avec une épaisseur de terre végétale au moins égale à 0,1 mètre.

### **TERRE VÉGÉTALE**

Terre issue d'horizons de surface humifères ou d'horizons profonds, pouvant être mélangée avec des matières organiques d'origine végétale, des amendements organiques et/ou des matières minérales.

### **TRAVAUX SUR EXISTANT**

Les travaux sur l'existant consistent à réaliser des travaux sur les parties anciennes de la construction ou de l'ouvrage existant avant l'ouverture du chantier et sur / sous / ou dans lesquelles sont exécutés les travaux. Ces derniers peuvent être de diverses natures :

- de la rénovation (amélioration générale de l'ouvrage),
- de la réhabilitation (mise en conformité de l'ouvrage avec les normes en vigueur),
- de la restauration (remise de l'ouvrage en son état d'origine),
- de l'extension (agrandissement de la surface d'un ouvrage),
- de la réparation (reprise d'un ouvrage affecté par des désordres).

## **U**

### **UNITÉ FONCIÈRE**

Propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

## **V**

### **VÉRANDA**

Une véranda est une pièce supplémentaire de plain pied aux parois

majoritairement vitrées. Elle peut comporter des cloisons bâties en dur maçonnées ou en bois. En général, il s'agit de murets de quart, tiers ou mi-hauteur permettant de solidifier l'ouvrage par une base rigide.

Les vérandas en continuité du bâtiment principal, présentant des pièces de vie ou de fonctionnement identiques à l'usage principal (habitation, locaux d'activités, etc.), ne constituent pas des annexes mais des extensions du bâtiment principal.

À défaut de ces parois pleines, au sens de l'architecture classique, il s'agit d'une verrière, en présence de verre, ou d'une cage, s'il s'agit de grillage-verre de ferronnerie. Si cette construction est isolée du bâtiment principal, on parle alors d'une serre (pour du verre) de volière ou de cage (pour du grillage). Si les panneaux sont en métal, on est en présence d'un jardin d'hiver.

### **VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée aux piétons, et les fossés et les talus la bordant. Elle peut être de statut public ou privé. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

### **VOIE DE DESSERTE**

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel l'opération est projetée. Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules qu'elles soient de statut public ou privé.

### **VOLUME CONSTRUIT**

Volume clos et couvert de la ou des constructions.

## **Z**

### **ZONE HUMIDE**

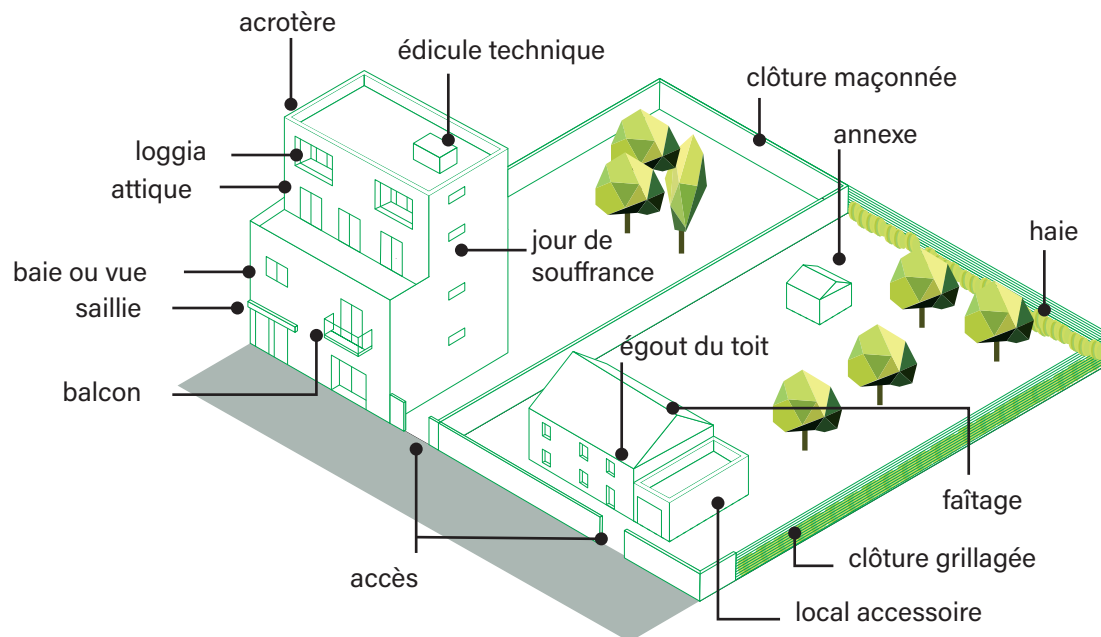
Terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles, pendant au moins une partie de l'année.

### **ZONE NON AEDIFICANDI**

La servitude non aedificandi interdit toute construction sur une zone dénommée le fonds servant et peut être établie pour l'utilité publique ou celle d'un particulier.

## **QUELQUES ILLUSTRATION POUR COMPRENDRE**

### **Éléments architecturaux et paysagers**



## LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DU CODE DE L'URBANISME

| Destinations<br>R.151-27 du CU      | Sous-destinations<br>R151-28 du CU                   | Précisions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Destinations<br>R.151-27 du CU                     | Sous-destinations<br>R151-28 du CU                                                  | Précisions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole                                | La sous-destination <b>exploitation agricole</b> recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. | Équipement d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | La sous-destination <b>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</b> recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.     |
|                                     | Exploitation forestière                              | La sous-destination <b>exploitation forestière</b> recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                    | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées        | La sous-destination <b>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</b> recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. |
| Habitation                          | Logement                                             | La sous-destination <b>logement</b> recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination hébergement. La sous-destination logement recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.                                                                                                                                                                                                                                          |                                                    | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                          | La sous-destination <b>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.                                                                                                          |
|                                     | Hébergement                                          | La sous-destination <b>hébergement</b> recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                    | Salle d'art et de spectacles                                                        | La sous-destination <b>salles d'art et de spectacles</b> recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Commerce et activité de service     | Artisanat et commerce de détail                      | La sous-destination <b>artisanat et commerce de détail</b> recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.                                          |                                                    | Équipements sportifs                                                                | La sous-destination <b>équipements sportifs</b> recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                     | Restauration                                         | La sous-destination <b>restauration</b> recouvre les constructions destinées à la restauration destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                    | Lieux de culte                                                                      | La sous-destination <b>lieux de culte</b> recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                     | Commerce de gros                                     | La sous-destination <b>commerce de gros</b> recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                    | Autres équipements recevant du public                                               | La sous-destination <b>autres équipements recevant du public</b> recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination Équipement d'intérêt collectif et services publics. Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.                                                                                    |
|                                     | Activités de services avec l'accueil d'une clientèle | La sous-destination <b>activité de service avec l'accueil d'une clientèle</b> recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                    | Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire                     | La sous-destination <b>industrie</b> recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.                           |
|                                     | Hôtels                                               | La sous-destination <b>hôtels</b> recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.                                                                                                                                                                                                                      |                                                    | Entrepôt                                                                            | La sous-destination <b>entrepôt</b> recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage de biens <u>sans surface de vente</u> , les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.                                                                                                                                                                    |
|                                     | Autres hébergements touristiques                     | La sous-destination <b>autres hébergements touristiques</b> recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.                                                                                                                                                                                                                                           |                                                    | Bureau                                                                              | La sous-destination <b>bureau</b> recouvre les <u>constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public</u> , destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.                                                                                                                                                                       |
|                                     | Cinéma                                               | La sous-destination <b>cinéma</b> recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                    | Centre de congrès et d'exposition                                                   | La sous-destination <b>centre de congrès et d'exposition</b> recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                     |                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                    | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                  | La sous-destination <b>cuisine dédiée à la vente en ligne</b> recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.                                                                                                                                                                                                                                                                               |



## ANNEXE II

# NORMES POUR LE STATIONNEMENT DES CYCLES

DISPOSITIONS  
GÉNÉRALES

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES

ANNEXES

| CATÉGORIES DE BÂTIMENTS                                                                                                                                                 | SEUIL MINIMAL DE PLACES DE STATIONNEMENT POUR VÉHICULES MOTORISÉS | CYCLISTES VISÉS | SEUIL MINIMAL DE PLACES DE STATIONNEMENT POUR VÉHICULES MOTORISÉS                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1 - BÂTIMENTS NEUFS ÉQUIPÉS DE PLACES DE STATIONNEMENT</b>                                                                                                           |                                                                   |                 |                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Ensemble d'habitation</b><br>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)                                          | Sans objet                                                        | Occupants       | -1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales;<br>-2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.                                                                                     |
| <b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b><br>Constituant principalement un lieu de travail                                                                       | Sans objet                                                        | Salariés        | 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment                                                                                                                                 |
| <b>Bâtiments accueillant un service public</b>                                                                                                                          | Sans objet                                                        | Agents          | 15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                         |                                                                   | Usagers         | 15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment                                                                                                                |
| <b>Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b> | Sans objet                                                        | Clientèle       | 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements                                                                                           |
| <b>2 - BÂTIMENTS DISPOSANT D'UN PARC DE STATIONNEMENT ANNEXE FAISANT L'OBJET DE TRAVAUX</b>                                                                             |                                                                   |                 |                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Ensemble d'habitation</b><br>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)                                          | 10                                                                | Occupants       | 1 emplacement par logement                                                                                                                                                                                      |
| <b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b><br>constituant principalement un lieu de travail                                                                       | 10                                                                | Travailleurs    | 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment                                                                                                                             |
| <b>Bâtiments accueillant un service public</b>                                                                                                                          | 10                                                                | Agents          | 10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                         | 10                                                                | Usagers         | 10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment                                                                                                                |
| <b>Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b> | 10                                                                | Clientèle       | 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places                                                                                                 |
| <b>3 - BÂTIMENTS EXISTANTS À USAGE TERTIAIRE ET CONSTITUÉS PRINCIPALEMENT DE LOCAUX À USAGE PROFESSIONNEL</b>                                                           |                                                                   |                 |                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</b>                                                               | 10                                                                | Travailleurs    | 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)                                                                      |
|                                                                                                                                                                         | 10                                                                | Travailleurs    | Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour l'application du II du R. 113-14) |

#### 4 - DIMENSIONS ET CARACTÉRISTIQUES DE L'ESPACE DE STATIONNEMENT VÉLO - GÉNÉRALITÉS

|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art. R. 113-13 du CCH et article 4 de l'arrêté du 30 juin 2022</b> | <b>Le seuil de déclenchement de l'obligation en cas de travaux sur le parc de stationnement :</b><br>L'obligation de doter le parc de stationnement automobile d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos est imposée à toute personne qui procède à des travaux sur ce parc s'il comprend au moins 10 places et si le coût total prévisionnel rapporté à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 2 %. Ces infrastructures peuvent également se situer à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, sur la même unité foncière. |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### A - IMPLANTATION ET ACCESSIBILITÉ

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art. R. 113-12 du CCH</b>              | <b>Localisation, implantation :</b><br>Les infrastructures destinées au stationnement sécurisé des vélos se situent sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement ou du bâtiment.                                     |
| <b>Art. L. 113-19 du CCH</b>              | <b>Localisation, implantation :</b><br>À l'occasion de travaux sur le parc de stationnement, l'espace de stationnement peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, sur la même unité foncière que celui-ci                                                                          |
| <b>Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022</b> | <b>Localisation, implantation :</b><br>Les espaces de stationnement extérieurs destinés aux usagers des services publics et à la clientèle des ensembles commerciaux et des établissements cinématographiques doivent se situer à moins de 50 m d'une entrée principale du bâtiment. |

#### B - ÉQUIPEMENT DES EMPLACEMENTS

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art. R. 113-12 du CCH</b> | L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu pour toute catégorie de bâtiment doit être sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Art. R. 113-16 du CCH</b> | <b>Éclairage et alimentation électrique :</b><br>Les espaces de stationnement vélo installés à l'extérieur des bâtiments sont éclairés.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Art. R. 113-16 du CCH</b> | <b>Dispositifs de fermeture sécurisés :</b><br>Pour l'accès privé aux bâtiments d'habitation collectifs, lieux de travail et services publics, l'espace de stationnement vélo est limité aux seuls cyclistes autorisés (occupants et travailleurs) par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.                                                                                                                                              |
| <b>Art. R. 113-16 du CCH</b> | <b>Dispositifs de fermeture sécurisés :</b><br>Pour l'accès public aux services publics, ensembles commerciaux et établissements cinématographiques, le dispositif de sécurisation doit être assuré par une surveillance fonctionnelle ou par un système de fermeture sécurisé. La surveillance fonctionnelle est exercée par des personnes ayant une vue directe sur l'espace dédié au stationnement des vélos ou par un système de vidéo-surveillance. |
| <b>Art. R. 113-16 du CCH</b> | <b>Abris extérieurs :</b><br>L'espace de stationnement peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

#### C - DIMENSIONS DES ALLÉES INTERNES ET DES EMPLACEMENTS

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art. 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 30 juin 2022</b> | Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m <sup>2</sup> , hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Art. R. 113-15 du CCH</b>                           | <b>Contiguïté avec un parking autos / motos :</b><br>Un espace de stationnement vélo créé lors de travaux sur un parc de stationnement existant peut être réalisé sur des emplacements existants destinés au stationnement automobile. Lorsque les emplacements concernés font l'objet d'un contrat de location, l'installation des infrastructures est réalisée au plus tôt après l'échéance du contrat de location, sinon avec l'accord du locataire. |

| 5- LE STATIONNEMENT DES VÉLOS SUR LES LIEUX D'HABITATION ET DE TRAVAIL    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A - Le stationnement des vélos dans les bâtiments d'habitation collectifs |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Art. R. 113-6 du CCH                                                      | <b>Configurations de l'espace de stationnement :</b><br>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022                                        | <b>Nombre de places pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation (bâtiments d'habitation collectifs):</b><br>L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend au minimum une place par logement jusqu'à deux pièces principales, et deux places par logement à partir de trois pièces principales.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022                                        | <b>Nombre de places pour les bâtiments à usage principal d'habitation (bâtiments d'habitation collectifs) dont le parc de stationnement est concerné par des travaux:</b><br>L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend au minimum une place par logement.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| B - Le stationnement des vélos sur le lieu de travail                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Art. R. 113-16 du CCH                                                     | <b>Configurations de l'espace de stationnement:</b><br>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022                                        | <b>Nombre de places pour les bâtiments neufs à usage tertiaire ou industriel ou accueillant un service public, constituant principalement un lieu de travail:</b><br>L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend un nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 15 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022                                        | <b>Nombre de places pour les bâtiments à usage tertiaire ou industriel ou accueillant un service public, constituant principalement un lieu de travail, dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux:</b><br>L'espace réservé au stationnement sécurisé comprend un nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 10 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022                                        | <b>Nombre de places pour les bâtiments à usage tertiaire existants, constituant principalement un lieu de travail, avec parc de stationnement d'au moins 10 places:</b><br>L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend un nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 10 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments.<br>Lorsque le nombre minimal n'est pas atteint pour le bâtiment, l'obligation s'applique également à tout copropriétaire dont le ou les lots de copropriété comprennent en partie privative au moins 10 places de stationnement destiné aux travailleurs. Le ou les lots du copropriétaire comprennent alors un nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 10 % de l'effectif total accueilli simultanément dans ces locaux. Ce nombre peut être réduit afin que le nombre minimal fixé pour le bâtiment ne soit pas dépassé. |
| 6 - LE STATIONNEMENT DES VÉLOS DANS LES BÂTIMENTS ACCUEILLANT DU PUBLIC   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| A - Le stationnement des vélos pour les usagers des services publics      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022                                        | <b>Configurations de l'espace de stationnement :</b><br>L'espace de stationnement se situe à moins de 50 m de la ou des entrées principales du bâtiment.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Art. R. 113-16 du CCH                                                     | <b>Configurations de l'espace de stationnement :</b><br>L'espace peut être réalisé à l'extérieur des bâtiments, à condition qu'il soit couvert et éclairé.<br>Les dispositifs de sécurisation pour les bâtiments accueillant un service public sont assurés par une surveillance fonctionnelle ou par un système de fermeture sécurisé équipant la porte d'accès de l'espace. La surveillance fonctionnelle est exercée par des personnes présentes sur les lieux qui ont une vue directe sur l'espace dédié au stationnement des vélos ou par un système de vidéo-surveillance.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022                                                                                  | <b>Nombre de places pour les bâtiments neufs accueillant un service public qui comprend un parc de stationnement destiné aux usagers du service public:</b><br>Le nombre minimal de places destinées aux usagers est fixé à 15 % de l'effectif d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022                                                                                  | <b>Nombre de places pour les bâtiments accueillant un service public dont le parc de stationnement d'au moins 10 places et destiné aux usagers est concerné par des travaux:</b><br>Le nombre minimal de places destinées aux usagers est fixé à 10 % de l'effectif d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                                                                                                                                                         |
| B - Le stationnement des vélos pour la clientèle des ensembles commerciaux et des établissements cinématographiques |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022                                                                                  | <b>Configurations de l'espace de stationnement :</b><br>L'espace peut être réalisé à l'extérieur des bâtiments, à condition qu'il soit couvert et éclairé. L'espace de stationnement est couvert et se situe à moins de 50 m de la ou des entrées principales du bâtiment.                                                                                                                                                                                                                        |
| Art. R. 113-16 du CCH                                                                                               | <b>Configurations de l'espace de stationnement :</b><br>Les dispositifs de sécurisation pour les ensembles commerciaux et les établissements cinématographiques sont assurés par une surveillance fonctionnelle ou par un système de fermeture sécurisé équipant la porte d'accès de l'espace. La surveillance fonctionnelle est exercée par des personnes présentes sur les lieux qui ont une vue directe sur l'espace dédié au stationnement des vélos ou par un système de vidéo-surveillance. |
| Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022                                                                                  | <b>Nombre de places pour les bâtiments neufs ou dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques:</b><br>Le nombre minimal de places est fixé à 10 % de la capacité du parc de stationnement, avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.                                                                                              |

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ANNEXES



## ANNEXE III

# LISTE DES ESSENCES RECOMMANDÉES



Liste des essences recommandées d'après le document "**Plantons local en Île-de-France pour favoriser la biodiversité**" de l'Agence Régionale de la Biodiversité (novembre 2019).

| LISTE DES ESSENCES POUR LES ARBRES |                            |
|------------------------------------|----------------------------|
| Nom scientifique                   | Nom usuel                  |
| Alnus incana                       | Aulne blanc                |
| Betula pendula                     | Bouleau verruqueux         |
| Betula pubescens                   | Bouleau blanc              |
| Carpinus betulus                   | Charme                     |
| Castanea sativa                    | Châtaignier                |
| Crataegus germanica                | Néflier                    |
| Fagus sylvatica                    | Hêtre                      |
| Fraxinus excelsior                 | Frêne commun               |
| Populus tremula                    | Peuplier Tremble           |
| Prunus avium                       | Merisier                   |
| Quercus petraea                    | Chêne sessile              |
| Quercus robur                      | Chêne pédonculé            |
| Alnus glutinosa                    | Aulne glutineux            |
| Salix alba                         | Saule blanc                |
| Acer campestre                     | Érable champêtre           |
| Cornus sanguinea ssp sanguinea     | Cornouiller sanguin        |
| Prunus spinosa                     | Prunellier                 |
| Pyrus communis                     | Aigrin                     |
| Salix atrocinerea                  | Saule à feuilles d'Olivier |
| Sorbus torminalis                  | Alisier torminal           |
| Tilia cordata                      | Tilleul à petites feuilles |
| Ulmus minor                        | Petit orme                 |
| Juglans regia                      | Noyer commun               |
| Salix triandra                     | Osier brun                 |
| Malus sylvestris                   | Pommier sauvage            |

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Robinia pseudo-acacia | Robinier faux acacia   |
| Salix viminalis       | Saule des vanniers     |
| Salix caprea          | Saule marsault         |
| Sorbus aucuparia      | Sorbiers des oiseleurs |

| LISTE DES ESSENCES POUR LES HAIES |                        |
|-----------------------------------|------------------------|
| Nom scientifique                  | Nom usuel              |
| Acer campestre                    | Érable champêtre       |
| Carpinus betulus                  | Charme                 |
| Clinopodium vulgare               | Sariette commune       |
| Cornus mas                        | Cornouiller mâle       |
| Cornus sanguinea ssp sanguinea    | Cornouiller sanguin    |
| Corylus avellana                  | Noisetier              |
| Crataegus laevigata               | Aubépine épineuse      |
| Crataegus monogyna                | Aubépine monogyne      |
| Cytisus scoparius                 | Genet à balais         |
| Digitalis purpurea                | Digitale pourpre       |
| Dioscorea communis                | Sceau de Notre Dame    |
| Euonymus europaeus                | Fusain d'Europe        |
| Fragaria vesca                    | Fraisier               |
| Frangula alnus                    | Bourgène               |
| Genista tinctoria                 | Genêt des teinturiers  |
| Glechoma hederacea                | Lierre terrestre       |
| Humulus lupulus                   | Houblon                |
| Hypericum hirsutum                | Millepertuis velu      |
| Ilex aquifolium                   | Houx                   |
| Juniperus communis                | Genévrier commun       |
| Ligustrum vulgare                 | Troène commun          |
| Lonicera periclymenum             | Chevrefeuille des Bois |
| Prunus mahaleb                    | Cerisier de Ste Lucie  |
| Prunus spinosa                    | Prunellier             |
| Pyrus communis                    | Aigrin                 |
| Rhamnus cathartica                | Nerprun purgatif       |
| Rosa arvensis                     | Rosier rampant         |

DISPOSITIONS  
GÉNÉRALESDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINESDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES À URBANISERDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLESDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES

ANNEXES

|                    |                                   |
|--------------------|-----------------------------------|
| Rosa canina        | <b>Eglantier</b>                  |
| Rubus caesius      | <b>Ronce bleuâtre</b>             |
| Rubus fruticosus   | <b>Ronce des bois</b>             |
| Rubus idaeus       | <b>Framboisier</b>                |
| Salix atrocinerea  | <b>Saule à feuilles d'Olivier</b> |
| Salix caprea       | <b>Saule marsault</b>             |
| Salix cinerea      | <b>Saule cendré</b>               |
| Sambucus nigra     | <b>Sureau noir</b>                |
| Solanum dulcamara  | <b>Douce amère</b>                |
| Torilis japonica   | <b>Torilis faux-cerfeuil</b>      |
| Ulmus minor        | <b>Petit orme</b>                 |
| Viburnum lantana   | <b>Viorne lantane</b>             |
| Viburnum opulus    | <b>Viorne obier</b>               |
| Vicia sepium       | <b>Vesce des haies</b>            |
| Buxus sempervirens | <b>Buis</b>                       |
| Lonicera xylosteum | <b>Camérisier à balais</b>        |
| Carpinus betulus   | <b>Charmille</b>                  |
| Euonymus europaeus | <b>Fusain d'Europe</b>            |
| Ribes uvacrispa    | <b>Groseiller des haies</b>       |
| Ilex aquifolium)   | <b>Houx</b>                       |
| Taxus baccata      | <b>If commun</b>                  |
| Rubus fruticosus   | <b>Mûrier des haies</b>           |
| Rhamnus cathartica | <b>Nerprun cathartique</b>        |
| Corylus avellana   | <b>Noisetier commun</b>           |
| Rosa arvensis      | <b>Rosier des champs</b>          |
| Rosa rubiginosa    | <b>Rosier rouillé</b>             |
| Ligustrum vulgare  | <b>Troène commun</b>              |

| LISTE DES ESSENCES POUR LES MASSIF BOISÉS |                               |
|-------------------------------------------|-------------------------------|
| Nom scientifique                          | Nom usuel                     |
| Alliaria petiolata                        | <b>Alliaire</b>               |
| Allium ursinum                            | <b>Ail des ours</b>           |
| Anemone nemorosa                          | <b>Anémone des bois</b>       |
| Anthriscus sylvestris                     | <b>Cerfeuil des bois</b>      |
| Avenella flexuosa                         | <b>Foin tortueux</b>          |
| Betonica officinalis                      | <b>Épiaire officinale</b>     |
| Betula pendula                            | <b>Bouleau verruqueux</b>     |
| Betula pubescens                          | <b>Bouleau blanc</b>          |
| Brachypodium sylvaticum                   | <b>Brachypode des bois</b>    |
| Calluna vulgaris                          | <b>Callune fausse bruyère</b> |
| Carex pendula                             | <b>Laiche à épis pendants</b> |
| Carpinus betulus                          | <b>Charme</b>                 |
| Convallaria majalis                       | <b>Muguet</b>                 |
| Crataegus germanica                       | <b>Néflier</b>                |
| Cytisus scoparius                         | <b>Genêt à balai</b>          |
| Daphne laureola                           | <b>Daphné lauréole</b>        |
| Erica cinerea                             | <b>Bruyère cendrée</b>        |
| Eupatorium cannabinum                     | <b>Eupatoire chanvrine</b>    |
| Fagus sylvatica                           | <b>Hêtre</b>                  |
| Fragaria vesca                            | <b>Fraisier</b>               |
| Frangula alnus                            | <b>Bourgène</b>               |
| Fraxinus excelsior                        | <b>Frêne commun</b>           |
| Geum urbanum                              | <b>Benoîte commune</b>        |
| Hedera helix                              | <b>Lierre grimpant</b>        |
| Ilex aquifolium                           | <b>Houx</b>                   |
| Lamium galeobdolon                        | <b>Lamier jaune</b>           |
| Lonicera xylosteum                        | <b>Camerisier à balai</b>     |

|                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| Populus tremula      | <b>Peuplier Tremble</b>           |
| Prunus avium         | <b>Merisier</b>                   |
| Quercus petraea      | <b>Chêne sessile</b>              |
| Quercus pubescens    | <b>Chêne pubescent</b>            |
| Quercus robur        | <b>Chêne pédonculé</b>            |
| Ribes rubrum         | <b>Groseiller rouge</b>           |
| Ribes uva-crispa     | <b>Groseillier à maquereaux</b>   |
| Ruscus aculeatus     | <b>Fragon</b>                     |
| Solidago virgaurea   | <b>Solidage verge d'or</b>        |
| Sorbus aucuparia     | <b>Sorbier des oiseleurs</b>      |
| Sorbus torminalis    | <b>Alisier torminal</b>           |
| Teucrium scorodonia  | <b>Germandrée</b>                 |
| Tilia cordata        | <b>Tilleul à petites feuilles</b> |
| Tilia platyphyllos   | <b>Tilleul à grandes feuilles</b> |
| Ulmus glabra         | <b>Orme glabre</b>                |
| Veronica chamaedrys  | <b>Véronique petit-chêne</b>      |
| Veronica officinalis | <b>Véronique officinale</b>       |
| Vinca minor          | <b>Petite pervenche</b>           |

## LISTE DES ESSENCES POUR LES MILIEUX HUMIDES

| Nom scientifique              | Nom usuel              |
|-------------------------------|------------------------|
| <i>Alnus glutinosa</i>        | Aulne glutineux        |
| <i>Angelica sylvestris</i>    | Angélique sauvage      |
| <i>Bidens tripartita</i>      | Bident trifolié        |
| <i>Caltha palustris</i>       | Populage des marais    |
| <i>Cardamine pratensis</i>    | Cardamine des prés     |
| <i>Carex acutiformis</i>      | Laiche des marais      |
| <i>Carex hirta</i>            | Laiche hérissée        |
| <i>Carex pendula</i>          | Laiche à épis pendants |
| <i>Ceratophyllum demersum</i> | Cornifle immergé       |
| <i>Cirsium palustre</i>       | Cirse des marais       |
| <i>Eleocharis palustris</i>   | Scirpe des marais      |
| <i>Epilobium hirsutum</i>     | Epilobe hérissée       |
| <i>Equisetum palustre</i>     | Prêle des marais       |
| <i>Eupatorium cannabinum</i>  | Eupatoire chanvrine    |
| <i>Filipendula ulmaria</i>    | Reine des prés         |
| <i>Heracleum sphondylium</i>  | Berce sphondyle        |
| <i>Iris pseudacorus</i>       | Iris des marais        |
| <i>Juncus conglomeratus</i>   | Jonc aggloméré         |
| <i>Juncus effusus</i>         | Jonc épars             |
| <i>Juncus inflexus</i>        | Jonc glauque           |
| <i>Lotus pedunculatus</i>     | Lotus des marais       |
| <i>Lychnis flos-cuculi</i>    | Œil-de-perdrix         |
| <i>Lycopus europaeus</i>      | Lycopée d'Europe       |
| <i>Lysimachia nummularia</i>  | Lysimaque nummulaire   |
| <i>Lysimachia vulgaris</i>    | Lysimaque commune      |
| <i>Lythrum salicaria</i>      | Salicaire              |
| <i>Mentha aquatica</i>        | Menthe aquatique       |

|                                             |                               |
|---------------------------------------------|-------------------------------|
| <i>Mentha arvensis</i>                      | Menthe des champs             |
| <i>Mentha suaveolens</i>                    | Menthe à feuilles rondes      |
| <i>Myriophyllum spicatum</i>                | Myriophylle en épis           |
| <i>Najas marina</i>                         | Naïade majeure                |
| <i>Nuphar lutea</i>                         | Nénuphar jaune                |
| <i>Persicaria amphibia</i>                  | Persicaire flottante          |
| <i>Phalaris arundinacea</i>                 | Baldingère faux-roseau        |
| <i>Phragmites australis</i>                 | Roseau                        |
| <i>Potamogeton crispus</i>                  | Potamot crépu                 |
| <i>Potamogeton natans</i>                   | Potamot nageant               |
| <i>Potamogeton nodosus</i>                  | Potamot nouveau               |
| <i>Pulicaria dysenterica</i>                | Pulicaire dysentérique        |
| <i>Ranunculus sceleratus</i>                | Renoncule scélérata           |
| <i>Sagittaria sagittifolia</i> <sup>1</sup> | Sagittaire à feuilles en cœur |
| <i>Salix alba</i>                           | Saule blanc                   |
| <i>Salix viminalis</i>                      | Osier des vanniers            |
| <i>Saponaria officinalis</i> <sup>2</sup>   | Saponaire                     |
| <i>Scrophularia auriculata</i>              | Scrofulaire aquatique         |
| <i>Scutellaria galericulata</i>             | Scutellaire casquée           |
| <i>Solanum dulcamara</i>                    | Douce amère                   |
| <i>Sparganium erectum</i>                   | Rubanier dressé               |
| <i>Stachys palustris</i>                    | Epiaire des marais            |
| <i>Succisa pratensis</i>                    | Succise des prés              |
| <i>Symphytum officinale</i>                 | Grande Consoude               |
| <i>Thalictrum flavum</i>                    | Pigamon jaune                 |
| <i>Typha angustifolia</i>                   | Massette à feuilles étroites  |
| <i>Typha latifolia</i>                      | Massette à larges feuilles    |

## LISTE DES ESSENCES POUR PARTERRES VÉGÉTAUX

| Nom scientifique                         | Nom usuel                   |
|------------------------------------------|-----------------------------|
| <i>Achillea millefolium</i>              | Achille millefeuille        |
| <i>Agrimonia eupatoria</i>               | Aigremoine                  |
| <i>Agrostis capillaris</i>               | Agrostide capillaire        |
| <i>Agrostis stolonifera</i>              | Agrostide stolonifère       |
| <i>Ajuga reptans</i>                     | Bugle rampante              |
| <i>Alopecurus pratensis</i>              | Vulpin des prés             |
| <i>Anthoxanthum odoratum</i>             | Flouve odorante             |
| <i>Anthyllis vulneraria</i> <sup>1</sup> | Anthyllide vulnéraire       |
| <i>Arabis hirsuta</i>                    | Arabette poilue             |
| <i>Arctium lappa</i>                     | Grande bardane              |
| <i>Arctium minus</i>                     | Petite bardane              |
| <i>Arrhenatherum elatius</i>             | Fromental élevé             |
| <i>Bellis perennis</i>                   | Pâquerette                  |
| <i>Blackstonia perfoliata</i>            | Chlorette                   |
| <i>Brachypodium rupestre</i>             | Brachypode des rochers      |
| <i>Briza media</i>                       | Brize intermédiaire         |
| <i>Bromopsis erecta</i>                  | Brome érigé                 |
| <i>Bromus hordeaceus</i>                 | Brome mou                   |
| <i>Calendula arvensis</i>                | Souci des champs            |
| <i>Campanula rapunculus</i>              | Campanule raiponce          |
| <i>Campanula rotundifolia</i>            | Campanule à feuilles rondes |
| <i>Cardamine pratensis</i>               | Cardamine des prés          |
| <i>Carex spicata</i>                     | Laiche en épis              |
| <i>Centaurea decipiens</i>               | Centaurée de Debeau         |
| <i>Centaurea scabiosa</i>                | Centaurée scabieuse         |
| <i>Centaureum erythraea</i>              | Petite centaurée commune    |
| <i>Cichorium intybus</i>                 | Chicorée sauvage            |

DISPOSITIONS  
GÉNÉRALESDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINESDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES À URBANISERDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLESDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES

ANNEXES



|                                     |                                    |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| Cirsium vulgare                     | <b>Cirse commun</b>                |
| Clematis vitalba                    | <b>Clematite vigne blanche</b>     |
| Coronilla varia                     | <b>Coronille bigarrée</b>          |
| Crepis capillaris                   | <b>Crépide capillaire</b>          |
| Cynodon dactylon                    | <b>Chiendent pied-de-poule</b>     |
| Cynosurus cristatus                 | <b>Cynosure crételle</b>           |
| Dactylis glomerata subsp. glomerata | <b>Dactyle aggloméré</b>           |
| Daucus carota                       | <b>Carotte sauvage</b>             |
| Dipsacus fullonum                   | <b>Cardère</b>                     |
| Echium vulgare                      | <b>Vipérine</b>                    |
| Epilobium angustifolium             | <b>Epilobe en épis</b>             |
| Erodium cicutarium                  | <b>Érodium à feuilles de cigue</b> |
| Eryngium campestre                  | <b>Panicaut champêtre</b>          |
| Euphorbia cyparissias               | <b>Euphorbe petit-cyprès</b>       |
| Festuca ovina                       | <b>Fétuque de Westphalie</b>       |
| Festuca rubra                       | <b>Fétuque rouge</b>               |
| Galium verum                        | <b>Gaillet jaune</b>               |
| Geranium dissectum                  | <b>Géranium découpé</b>            |
| Geum urbanum                        | <b>Benoîte commune</b>             |
| Helianthemum nummularium            | <b>Hélianthème</b>                 |
| Heracleum sphondylium               | <b>Berce sphondyle</b>             |
| Hippocrepis comosa                  | <b>Hippocrépide chevelue</b>       |
| Holcus lanatus                      | <b>Houlque laineuse</b>            |
| Hypericum perforatum                | <b>Millepertuis perforé</b>        |
| Hypochaeris radicata                | <b>Porcelle enracinée</b>          |
| Jacobaea vulgaris                   | <b>Séneçon de Jacob</b>            |
| Knautia arvensis                    | <b>Knautie des champs</b>          |
| Lathyrus pratensis                  | <b>Gesse des prés</b>              |
| Lathyrus tuberosus                  | <b>Gesse tubéreuse</b>             |
| Leontodon hispidus                  | <b>Liondent hispide</b>            |

|                         |                                 |
|-------------------------|---------------------------------|
| Lepidium squamatum      | <b>Corne-de-cerf écailleuse</b> |
| Leucanthemum ircutianum | <b>Marguerite</b>               |
| Linaria vulgaris        | <b>Linaire commune</b>          |
| Lolium perenne          | <b>Ivraie vivace</b>            |
| Lonicera periclymenum   | <b>Lotier corniculé</b>         |
| Lychnis flos-cuculi     | <b>Oeil-de-perdrix</b>          |
| Lysimachia nummularia   | <b>Lysimaque nummulaire</b>     |
| Malva moschata          | <b>Mauve musquée</b>            |
| Malva sylvestris        | <b>Mauve sylvestre</b>          |
| Matricaria chamomilla   | <b>Camomille sauvage</b>        |
| Medicago lupulina       | <b>Minette</b>                  |
| Melilotus officinalis   | <b>Melisse</b>                  |
| Myosotis arvensis       | <b>Myosotis des champs</b>      |
| Ononis spinosa          | <b>Bugrane épineuse</b>         |
| Onopordum acanthium     | <b>Onopordon faux-acanthe</b>   |
| Origanum vulgare        | <b>Origan</b>                   |
| Papaver dubium          | <b>Pavot douteux</b>            |
| Papaver rhoeas          | <b>Coquelicot</b>               |
| Petrorhagia prolifera   | <b>Œillet prolifère</b>         |
| Phleum pratense         | <b>Fléole des prés</b>          |
| Plantago coronopus      | <b>Plantain corne-de-cerf</b>   |
| Plantago lanceolata     | <b>Plantain lancéolé</b>        |
| Plantago major          | <b>Grand plantain</b>           |
| Plantago media          | <b>Plantain moyen</b>           |
| Poa pratensis           | <b>Pâturin des prés</b>         |
| Poa trivialis           | <b>Pâturin commun</b>           |
| Potentilla reptans      | <b>Potentille rampante</b>      |
| Primula veris           | <b>Primevère officinale</b>     |
| Prunella vulgaris       | <b>Herbe Catois</b>             |
| Ranunculus acris        | <b>Bouton d'or</b>              |

|                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Ranunculus bulbosus         | <b>Bouton d'or</b>          |
| Ranunculus repens           | <b>Renoncule rampante</b>   |
| Reseda luteola              | <b>Réséda jaune</b>         |
| Rumex acetosa               | <b>Oseille des prés</b>     |
| Salvia pratensis            | <b>Sauge des prés</b>       |
| Scabiosa columbaria         | <b>Scabieuse colombarie</b> |
| Schedonorus pratensis       | <b>Fétuque des prés</b>     |
| Silene latifolia            | <b>Compagnon blanc</b>      |
| Silene vulgaris             | <b>Silene enflée</b>        |
| Stachys recta               | <b>Épiaire droite</b>       |
| Stellaria graminea          | <b>Stellaire graminée</b>   |
| Tanacetum vulgare           | <b>Tanaisie commune</b>     |
| Taraxacum section ruderalia | <b>Pissenlit</b>            |
| Torilis arvensis            | <b>Torilis des champs</b>   |
| Tragopogon dubius           | <b>Salsifis douteux</b>     |
| Tragopogon pratensis        | <b>Salsifis des prés</b>    |
| Trifolium arvense           | <b>Trèfle des champs</b>    |
| Trifolium campestre         | <b>Trèfle champêtre</b>     |
| Trifolium dubium            | <b>Trèfle douteux</b>       |
| Trifolium fragiferum        | <b>Trèfle porte-fraises</b> |
| Trifolium pratense          | <b>Trèfle des prés</b>      |
| Tripleurospermum inodorum   | <b>Matricaire inodore</b>   |
| Trisetum flavescens         | <b>Trisetum commune</b>     |
| Tussilago farfara           | <b>Tussilage</b>            |
| Urtica dioica               | <b>Ortie dioïque</b>        |
| Verbascum blattaria         | <b>Molène blattaire</b>     |
| Verbascum thapsus           | <b>Bouillon blanc</b>       |
| Verbena officinalis         | <b>Verveine officinale</b>  |
| Vicia cracca                | <b>Vesce cracca</b>         |

## LISTE DES ESSENCES POUR TOITURE VÉGÉTALISÉE

| Nom scientifique       | Nom usuel                      |
|------------------------|--------------------------------|
| Allium vineale         | Ail des vignes                 |
| Anisantha diandra      | Brome à deux étamines          |
| Anisantha tectorum     | Brome des toits                |
| Arenaria serpyllifolia | Sabline à feuilles de serpolet |
| Catapodium rigidum     | Pâturin rigide                 |
| Chaenorrhinum minus    | Petite linaire                 |
| Crepis capillaris      | Crépide capillaire             |
| Daucus carota          | Carotte sauvage                |
| Epilobium tetragonum   | Épilobe à tige carrée          |
| Erodium cicutarium     | Érodium à feuilles de cigue    |
| Ervum tetraspermum     | Lentillon                      |
| Geranium pusillum      | Géranium fluet                 |
| Geranium rotundifolium | Géranium à feuilles            |
| Hypericum perforatum   | Millepertuis perforé           |
| Hypochaeris radicata   | Porcelle enracinée             |
| Kickxia elatine        | Linaire élatine                |
| Kickxia spuria         | Linaire bâtarde                |
| Leontodon saxatilis    | Liondent faux-pissenlit        |
| Linaria vulgaris       | Linaire commune                |
| Medicago lupulina      | Minette                        |
| Medicago minima        | Luzerne naine                  |
| Origanum vulgare       | Origan                         |
| Ornithopus perpusillus | Ornithope délicat              |
| Petrorhagia prolifera  | Dianthus prolifère             |
| Pilosella officinarum  | Piloselle                      |
| Poa compressa          | Pâturin comprimé               |
| Polygonum aviculare    | Renouée des oiseaux            |

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| Potentilla reptans      | Potentille rampante      |
| Rumex acetosella        | Petite oseille           |
| Sagina apetala          | Sagine apétale           |
| Sagina procumbens       | Sagine couchée           |
| Saxifraga tridactylites | Saxifrage à trois doigts |
| Sedum acre              | Poivre de muraille       |
| Sedum album             | Orpin blanc              |
| Sedum rupestre          | Orpin réfléchi           |
| Thymus praecox          | Thym précoce             |
| Trifolium arvense       | Trèfle des champs        |
| Vicia hirsuta           | Vesce hérissée           |
| Viola arvensis          | Pensée des champs        |
| Vulpia myuros           | Vulpie queue-de-rat      |

## Préconisations:

- Limiter l'emploi de systèmes pré-cultivés en privilégiant la plantation en micro-mottes ou en semis, en choisissant sa propre composition floristique;
- Privilégier les variétés locales, disponibles auprès de quelques fournisseurs, ou demander au concepteur de s'inspirer des milieux alentours pour créer la toiture végétaliser (utilisation d'un substrat local, implantation de végétaux prélevés à proximité, etc.)
- Diversifier les strates végétales quand c'est possible et faire varier les profondeurs de substrat pour créer des conditions différentes pour la faune;
- Une profondeur de substrat supérieure à 8 cm permet de retenir un peu l'eau de pluie (en Île-de-France les financements de l'Agence de l'Eau Seine Normandie exigent cette profondeur minimale). Augmenter la profondeur jusqu'à 30 cm peut permettre d'accroître la richesse floristique;
- Éviter l'utilisation de terres agricoles importées et privilégier des substrats de récupération (mélanges de matériaux concassés avec compost ou terre de récupération);
- Certains aménagements particuliers peuvent être favorables à plusieurs espèces, comme les enrochements, le bois mort ou éventuellement un point d'eau (mare) ou un hôtel à insectes sur le toit;

- Si la toiture n'est pas cultivée, il n'est pas nécessaire d'arroser (même si la toiture change avec les saisons);
- Un entretien trop fréquent peut porter atteinte à la biodiversité (fauche ou tontes, piétinement). Il est conseillé de pratiquer un entretien minimaliste, voire simplement un contrôle (ligneux indésirables, déchets, fauche annuelle);
- Pour réussir le projet, mieux vaut exiger lors de l'appel d'offre la séparation des lots entre l'étanchéité et la végétalisation des toitures.

DISPOSITIONS  
GÉNÉRALESDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINESDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES À URBANISERDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLESDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES

ANNEXES



#### LISTE DES ESSENCES POUR UN MUR VÉGÉTALISÉ

| Nom scientifique        | Nom usuel                      |
|-------------------------|--------------------------------|
| Arenaria serpyllifolia  | Sabline à feuilles de serpolet |
| Asplenium ceterach      | Cétérach                       |
| Asplenium ruta-muraria  | Doradille rue des murailles    |
| Asplenium trichomanes   | Capillaire des murailles       |
| Catapodium rigidum      | Pâturin rigide                 |
| Chelidonium majus       | Grande chélidoine              |
| Cymbalaria muralis      | Cymbalaire des murs            |
| Dryopteris filix-mas    | Fougère mâle                   |
| Epilobium tetragonum    | Épilobe à tige carrée          |
| Hedera helix            | Lierre grimpant                |
| Polypodium vulgare      | Réglisse des bois              |
| Saxifraga tridactylites | Saxifrage à trois doigts       |
| Sedum acre              | Poivre de muraille             |
| Sedum album             | Orpin blanc                    |
| Sedum rupestre          | Orpin réfléchi                 |
| Vulpia myuros           | Vulpie queue-de-rat            |

#### Préconisations :

- Prévoir des espaces en pleine terre au pied des constructions où sera plantée la végétation ;
- Mélanger plusieurs espèces sur toute une façade ;
- Choisir des espèces de plantes adaptées au climat local (proscrire l'irrigation hors période d'installation des végétaux).

En 2018, le conseil régional d'Île-de-France a publié un guide inventoriant les plantes exotiques envahissantes

| Nom scientifique       | Nom usuel                      |
|------------------------|--------------------------------|
| Allium vineale         | Ail des vignes                 |
| Anisantha diandra      | Brome à deux étamines          |
| Anisantha tectorum     | Brome des toits                |
| Arenaria serpyllifolia | Sabline à feuilles de serpolet |

Le 18 octobre 2022, le Conservatoire Botanique National du bassin parisien a actualisé la liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France.

| Nom scientifique           | Nom usuel                    |
|----------------------------|------------------------------|
| Cabomba caroliniana        | Cabomba de Caroline          |
| Crassula helmsii           | Crassule de Helms            |
| Egeria densa               | Elodée dense                 |
| Hydrocotyle ranunculoides  | Hydrocotyle fausse-renoncule |
| Lagarosiphon major         | Grand lagarosiphon           |
| Ludwigia grandiflora       | Jussie à grandes fleurs      |
| Ludwigia peploides         | Jussie                       |
| Myriophyllum aquaticum     | Myriophylle aquatique        |
| Myriophyllum heterophyllum | Myriophylle hétérophylle     |
| Rhododendron ponticum      | Rhododendron des parcs       |
| Acer negundo               | Erable negundo               |
| Ailanthus altissima        | Ailante glanduleux           |
| Azolla filiculoides        | Azolla fausse-fougère        |
| Campylopus introflexus     | Mousse cactus                |
| Elodea canadensis          | Elodée du Canada             |
| Elodea nuttallii           | Elodée à feuilles étroites   |
| Galega officinalis         | Sainfoin d'Espagne           |

|                                                |                            |
|------------------------------------------------|----------------------------|
| Heracleum mantegazzianum                       | Berce du Caucase           |
| Impatiens capensis                             | Balsamine du Cap           |
| Impatiens glandulifera                         | Balsamine de l'Himalaya    |
| Impatiens parviflora                           | Balsamine à petites fleurs |
| Lemna minuta                                   | Lentille d'eau minuscule   |
| Parthenocissus inserta                         | Vigne-vierge commune       |
| Phytolacca americana                           | Raisin d'Amérique          |
| Prunus cerasus                                 | Griottier                  |
| Prunus laurocerasus                            | Laurier-cerise             |
| Prunus serotina                                | Cerisier tardif            |
| Reynoutria japonica / Reynoutria sachalinensis | Renouée invasives          |
| Robinia pseudoacacia                           | Robinier faux-acacia       |
| Solidago canadensis                            | Solidage du Canada         |
| Solidago gigantea                              | Solidage glabre            |
| Symphyotrichum                                 | Asters invasifs            |
| Syringa vulgaris                               | Lilas                      |
| Vallisneria spiralis                           | Vallisnérie en spirale     |
| Ambrosia psilostachya                          | Ambroise à épis grêles     |
| Asclepias syriaca                              | Herbe à la ouate           |
| Bothriochloa barbinodis                        | Barbon andropogon          |
| Cornus sericea                                 | Cornouiller soyeux         |
| Cortaderia selloana                            | Herbe de la pampa          |
| Cotoneaster horizontalis                       | Cotonéaster horizontal     |
| Glyceria striata                               | Glycerie striée            |
| Gymnocoronis spilanthoides                     | Faux hygrophile            |
| Koenigia polystachya                           | Renouée à nombreux épis    |
| Lemna turionifera                              | Lenticule à turion         |
| Lonicera japonica                              | Chèvrefeuille du Japon     |
| Paspalum dilatatum                             | Paspale dilaté             |
| Pilosella piloselloides                        |                            |

|                                |                            |
|--------------------------------|----------------------------|
| <i>Pterocarya fraxinifolia</i> | Noyer du Caucase           |
| <i>Rhus typhina</i>            | Sumac hérissé              |
| <i>Sagittaria latifolia</i>    | Plantain d'eau             |
| <i>Wolffia columbiana</i>      | Wolffie de Colombie        |
| <i>Artemisia verlotiorum</i>   | Armoise des frères Verlot  |
| <i>Berberis aquifolium</i>     | Mahonia faux-houx          |
| <i>Bidens frondosa</i>         | Bident à fruits noirs      |
| <i>Bromopsis inermis</i>       | Brome sans-arêtes          |
| <i>Buddleja davidii</i>        | Buddleia du père David     |
| <i>Epilobium ciliatum</i>      | Epilobe cilié              |
| <i>Erigeron annuus</i>         | Vergerette annuelle        |
| <i>Fallopia baldschuanica</i>  | Renouée du Turkestan       |
| <i>Helianthus tuberosus</i>    | Topinambour                |
| <i>Impatiens balfouri</i>      | Balsamine de Balfour       |
| <i>Lycium barbarum</i>         | Lyciet commun              |
| <i>Senecio inaequidens</i>     | Séneçon du Cap             |
| <i>Sporobolus indicus</i>      | Sporobole fertile          |
| <i>Symphoricarpos albus</i>    | Symphorine à fruits blancs |

DISPOSITIONS  
GÉNÉRALESDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINESDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES À URBANISERDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLESDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES

ANNEXES



## ANNEXE IV

### LA PRISE EN COMPTE DE L'ALÉA **RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES**

D'APRÈS LE GUIDE "CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX" DU GOUVERNEMENT  
(NOVEMBRE 2021)

DISPOSITIONS  
GÉNÉRALES

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES

ANNEXES





# Construire en terrain argileux

La réglementation et  
les bonnes pratiques



Novembre 2021

DISPOSITIONS  
GÉNÉRALESDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINESDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES À URBANISERDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLESDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES

ANNEXES

## VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte\* et :

- ✓ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement ;
- ✓ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire... ;
- ✓ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible ;
- ✓ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

\* Actuellement, le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

## DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2020



**L'étude géotechnique préalable** est obligatoire quand...

### Vous vendez un terrain constructible

- ✓ Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

### Vous achetez un terrain constructible

- ✓ Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

### Vous faites construire une maison individuelle

- ✓ Avant toute conclusion de contrat (construction ou maîtrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable. Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.

2



**L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction** sont au choix lorsque...

Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles ou vous ajoutez une extension à votre habitation

- ✓ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :
  - soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
  - soit **demande au constructeur de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie (extension) d'une ou plusieurs maisons

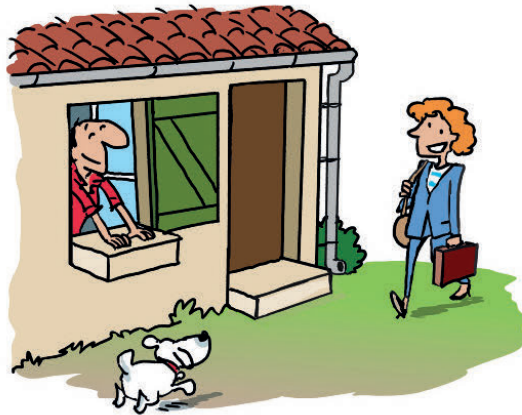
- ✓ Vous êtes tenu :
  - soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
  - soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

## CAS PARTICULIER

Le **contrat de construction de maison individuelle (CCMI)**, visé à l'article L231-1 et L231-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).

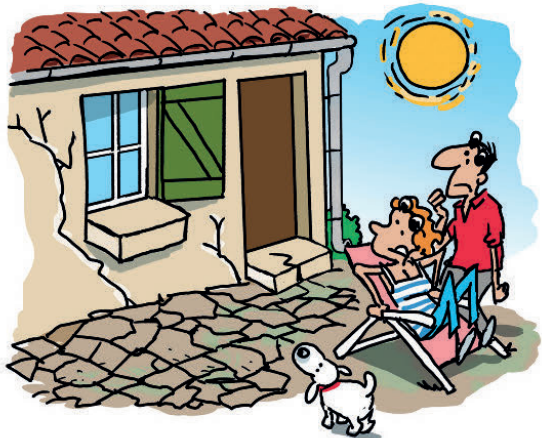
3

## LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



## Les conséquences sur le bâti

- ✓ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau**.



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...



... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles**.

**Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.**

- ✓ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

**C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.**

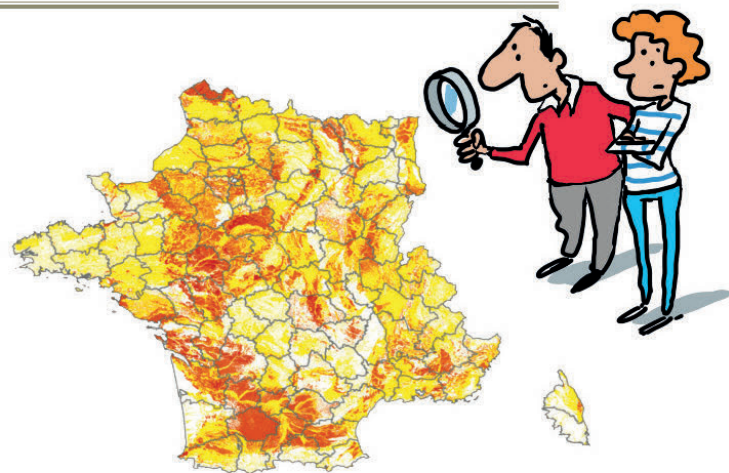
- ✓ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

<https://www.georisques.gouv.fr>

GÉORISQUES

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

## VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition : Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

faible  
moyenne  
forte

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent : **48 %** du territoire  
**93 %** de la sinistralité

### Comment savoir si mon terrain est concerné ?

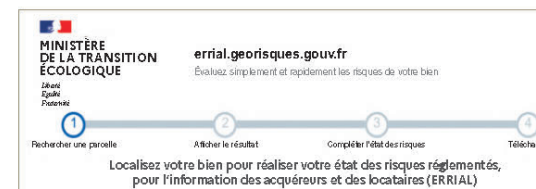
✓ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

<https://errial.georisques.gouv.fr/#/>

ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

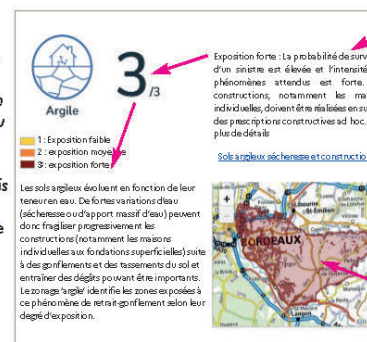
Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

- 1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.



- 2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.

- 3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.



La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

- ✓ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site [www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives/#/](https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives/#/). Cliquer sur l'icone « couchés » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».



- ✓ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt>

## LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



## L'étude géotechnique préalable : une obligation

Validité

**30** ans

Article R132-4  
du code de la  
construction et de  
l'habitation et  
article 1<sup>er</sup> de l'arrêté  
du 22 juillet 2020

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

## À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

## Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

## Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

## Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.

## Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.



8



## L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✓ les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
- ✓ ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

## À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

## Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

## Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

## Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.



9

## CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.



Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

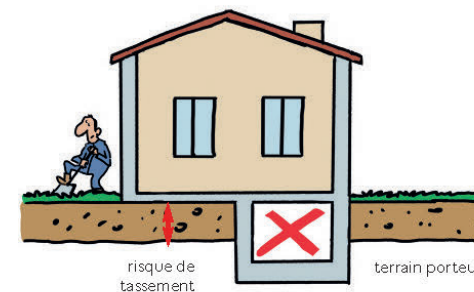
- ✓ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. Il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✓ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

Pour toutes les constructions : renforcer les fondations

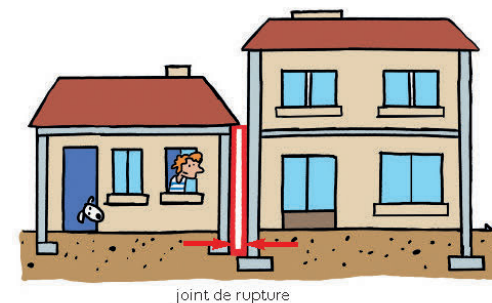
### Adapter les fondations

- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne) :
  - béton armé coulé en continu,
  - micro-pieux,
  - pieux vissés,
  - semelles filantes ou ponctuelles.

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.

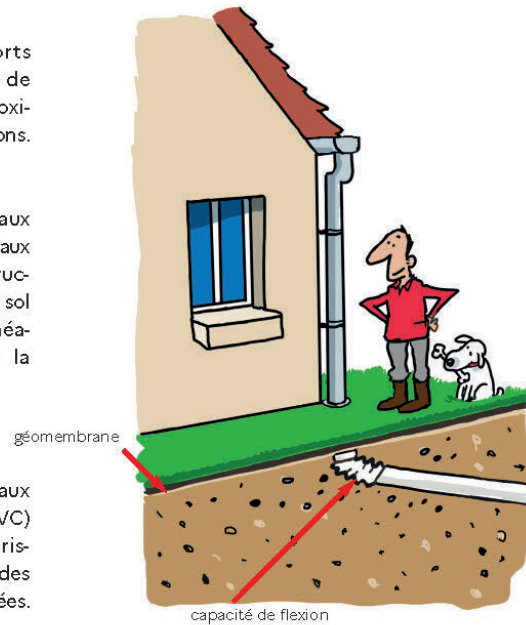


- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



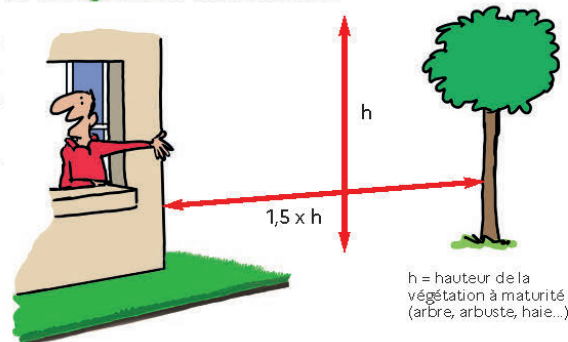
### Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.
- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.

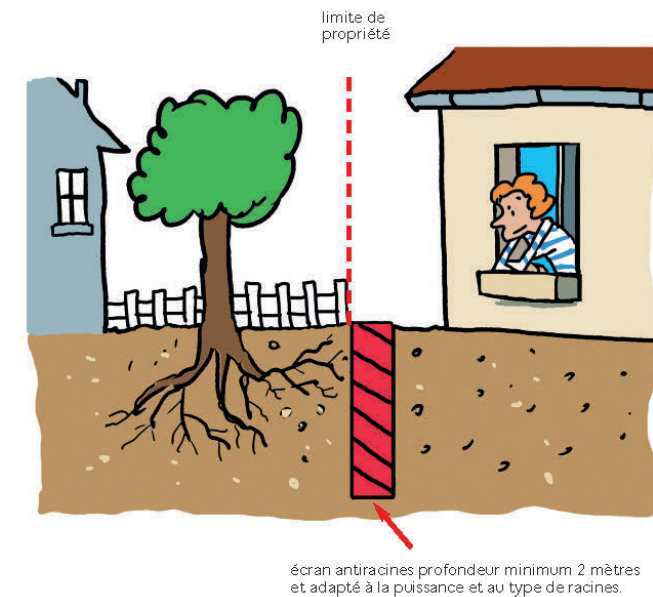


### Limitier l'action de la végétation environnante

- ✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.



12



- ✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétraction du sol.

### Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

- ✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.
- L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

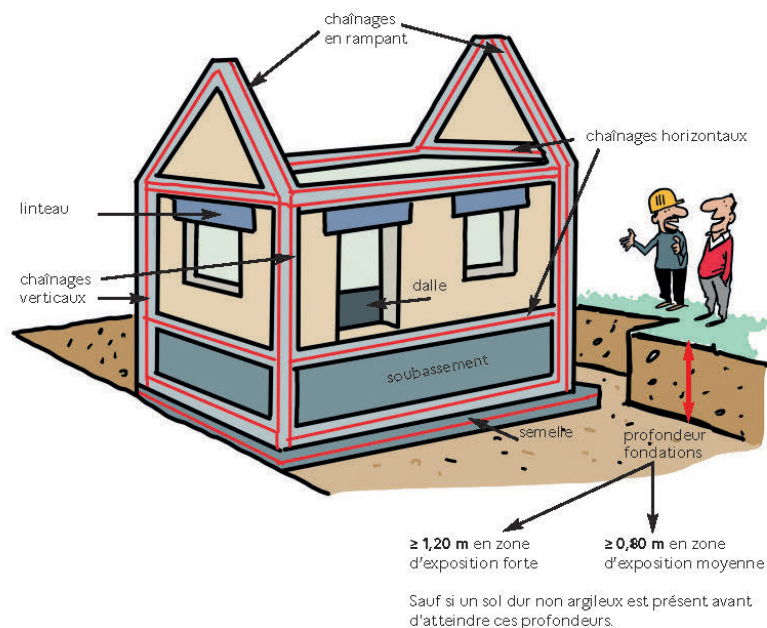
13

## Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



## POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur :

✓ le site du Ministère de la Transition Écologique :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

✓ et sur le site Géorisques :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>



