

OLLAINVILLE
LA ROCHE



Révision du Plan Local d'Urbanisme

5. Règlement écrit

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16
novembre 2021

Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal en
date du 7 février 2023

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date
du 1^{er} avril 2025



ESPACE
VILLE
SCOP



Espace
Ville
SCOP

SOMMAIRE

INTRODUCTION – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UCV	22
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE	34
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR	48
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE	64
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEC	74
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM	82
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU_p	96
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU_r	106
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU_h	120
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU_i	134
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	144
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	152
ANNEXES	160
ANNEXE 1 : Lexique d’explication de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement	160
ANNEXE 2 : Cahier de recommandations	166
ANNEXE 3 : Document graphique SAGE	171
ANNEXE 4 : Cartes d’aléas du PPRI des vallées de l’Orge et de la Sallemouille	172
ANNEXE 5 : Gestion des déchets	173
ANNEXE 6 : Etude d’entrée de ville dans le cadre de la ZAC des Bellesvues .	176

**ANNEXE 7 : Tableaux de comparaison de différents végétaux selon leur
potentiel allergisant196**

INTRODUCTION – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal d'Ollainville.

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

- 1- Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, les articles du règlement national d'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-27,
- 2- Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :
 - aux périmètres de travaux publics
 - aux périmètres de déclaration d'utilité publique
 - à la réalisation de réseaux
 - aux routes à grande circulation
- 3- S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLU,
- 4- Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU, notamment les périmètres de droit de préemption urbain.
- 5- Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
- 6- Règles de construction : l'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.
- 7- Accessibilité des personnes handicapées : en application des dispositions de l'article L152-3 du Code de l'urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout logement construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R111-8-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ainsi qu'au Décret du 24 décembre 2015 modifiant les dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles.

2- Rappel de dispositions applicables sur le territoire en application du Code de l'urbanisme

Adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Aires de stationnement

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

En application des articles L.151-34 à 36 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

En application des articles L. 111-3-10 à 12 du Code de la Construction et de l'habitation, l'installation de bornes de recharge des véhicules électriques et hybrides doit être mise en œuvre dans l'ensemble des constructions et parkings annexes aux constructions concernées (les ensembles d'habitations équipés de places de stationnement individuelles, bâtiments à usage industriel ou tertiaire équipés de places de stationnement destinées aux salariés, bâtiments accueillant un service public équipés de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public, bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens du même article L. 752-3, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipés de places de stationnement destinées à la clientèle).

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre des articles L.111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

Espaces boisés classés

Les espaces classés en espaces boisés classés (EBC) et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme.

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

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme.

Lisières

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marge de protection des lisières de bois et forêts, toute construction est interdite. Toutefois il est précisé que :

- Cette protection ne s'applique pas dans les sites urbains constitués
- Cette limite graphique est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle de la forêt telle qu'elle existe réellement au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager.

Espaces paysagers non constructibles au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage comme des espaces paysagers non constructibles au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme toute construction est interdite. Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.

La création de liaisons douces est possible dans les espaces paysagers dans la mesure où celles-ci ne remettent pas en cause les caractéristiques paysagères et environnementales de ces secteurs.

Nuisances sonores

Dans les bandes comprises entre 10 m et 300 m par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par les arrêtés préfectoraux du 9 janvier 1995, du 30 mai 1996 et du 10 octobre 2000. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier.

Participation des constructeurs

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

Les éléments bâtis remarquable, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage sont régis par les dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Ces bâtiments remarquables repérés comme patrimoine ne pourront supporter la démolition du bâti principal ainsi que l'isolation par l'extérieur. Concernant les moulins d'Ollainville, la protection du bâti et de son caractère patrimonial peut toutefois donner lieu à l'effacement des ouvrages hydrauliques dans le cadre d'une renaturation du cours d'eau.

Emplacements réservés pour mixité sociale

Au sein des emplacements réservés en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme, une part minimale de logements sociaux, indiquée sur le plan de zonage, doit être réalisée.

Les linéaires commerciaux

Le changement de destination des commerces situés à rez-de-chaussée donnant sur rue, en une autre destination, est interdit sur les axes commerciaux identifiés au plan de zonage conformément à l'article L151-16 du Code de l'urbanisme.

Permis de démolir

Le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du 25 janvier 2008, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située.

Clôtures

En application de la délibération du Conseil Municipal du 16 octobre 2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

Prévention du risque technologique consécutif au transport des matières dangereuses

La commune est traversée par cinq infrastructures de transport de gaz et une de transports d'hydrocarbures vis-à-vis desquelles s'appliquent des servitudes d'utilité publique. L'emplacement de leur tracé est consultable en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme, sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique. Ces canalisations sont soumises à l'arrêté du 5 mars 2014 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques. De ce fait, tout projet de construction situé à proximité d'une de ces infrastructures devra faire l'objet d'une consultation, dès l'avant-projet, du gestionnaire de ladite infrastructure. Concernant les infrastructures de transport de gaz, il conviendra de consulter GRTgaz à l'adresse suivante : Direction des Opérations – Département Maintenance Données Techniques et Travaux Tiers – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 GENNEVILLIERS CEDEX.

Prévention du risque technologique consécutif au passage de lignes électriques à très haute tension et gestion de ces infrastructures

Au sein des secteurs identifiés sur le plan de zonage comme emprises sous les lignes haute-tension, sont interdits :

- L'implantation de toute nouvelle construction ou l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage,
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols ;
- Dans les zones A : le changement de destination d'un bâtiment en vue de son affectation à usage d'habitation.

Sont autorisées :

- Les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions déjà édifiées et susceptibles d'être modifiées, sous condition que l'intégrité des lignes existantes soit garantie et que le projet ne dépasse 8 mètres de haut.
- Les plantations, à condition que celles-ci maintiennent en toutes circonstances les distances de sécurité avec la ligne aérienne, comme définies à l'article 26 de l'arrêté technique du 17 mai 2001 modifié : la végétation devra être arbustive et devra respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport aux conducteurs dans les conditions et les plus défavorables de vent et de température.
-

Par ailleurs, l'ensemble des aménagements et/ou constructions prévus à proximité des ouvrages de transport électrique devront tenir compte de la présence de ces ouvrages. Le gestionnaire de ces ouvrages (RTE) pourra être, pour ce faire consulté à l'adresse suivante : RTE – Groupe Maintenance Réseaux SUD-OUEST, 7, avenue Eugène Freyssinet, 78286 GUYANCOURT CEDEX.

Enfin, de manière transversale, les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) mentionnées dans la liste des servitudes. Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage comme emprises sous les lignes haute-tension, les ouvrages de Transport d'électricité « HTB » sont admis. Le gestionnaire de ces ouvrages a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Autres recommandations à respecter aux abords des lignes électriques aériennes :

Aménagements paysagers, voiries et réseaux :

- Les arbres de hautes tiges seront à proscrire sous l'emprise des conducteurs,

- La hauteur de surplomb entre les conducteurs et les voies de circulation ne doit pas être inférieure à 9 mètres,
- Le franchissement de la traversée doit se faire en une seule portée,
- Le surplomb longitudinal des voies de communication dans une partie normalement utilisée pour la circulation des véhicules ou la traversée de ces voies sous un angle inférieur à 7° sont interdits,
- L'accès aux pieds de supports doit rester libre dans un rayon de 5 m autour de ces derniers,
- Les canalisations métalliques transportant des fluides doivent éviter les parcours parallèles aux conducteurs et respecter une distance de 3 mètres vis-à-vis des pieds de supports.
- En cas de voisinage d'un support de ligne électrique aérienne très haute tension et d'une canalisation métallique de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés ou d'autres fluides dont la dissémination présente des risques particuliers, des dispositions sont à prendre pour que l'écoulement de défaut éventuel par le pied du support ne puisse entraîner le percement de la canalisation.

Constructions :

- L'Article R.4534-108 du code du travail interdit l'approche soit directement soit à l'aide d'engins ou de matériaux d'un conducteur nu dans le domaine de la haute et très haute tension HTB (>50 000 Volts) à une distance inférieure à 5 mètres hors balancement des câbles,
- L'Article 12 de l'Arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, interdit l'approche soit directement soit à l'aide d'engins ou de matériaux d'un conducteur nu dans le domaine de la Très Haute Tension (400 000 Volts) à une distance inférieure à 6 mètres hors balancement des câbles,
- Une distance supplémentaire de 2 mètres est recommandée en cas de surplomb accessible (terrasse, balcon, etc.),
- L'article 20 de l'Arrêté du 17 mai 2001 fixe à 100 mètres la distance de voisinage entre un établissement pyrotechnique ou de l'aplomb extérieur de la clôture qui entoure le magasin et l'axe du conducteur le plus proche (balancement du conducteur non compris),
- L'Article 71 de l'Arrêté du 17 mai 2001 interdit l'implantation de supports au voisinage d'un établissement d'enseignement, d'une installation d'équipement sportif ou d'une piscine en plein air,
- Au cas où l'Article 71 ne pourrait être appliqué, toutes les dispositions seront prises pour que les abords du pylône implanté sur la parcelle soient rendus inaccessibles (suppression de l'échelle d'accès sur une hauteur de 3 mètres),
- La nécessité de prescrire au-dessus de tous les terrains dans lesquels peut être pratiquée l'irrigation par aspersion, un dégagement suffisant sous les lignes, fixé à 6 mètres pour les conducteurs nus. Toutefois, dans le cas d'utilisation de gros diamètre d'ajutage près de lignes haute tension (>50000 volts), il convient, pour éviter tout risque pour les personnes, de les placer, par rapport à l'aplomb des câbles, à :
 - 20 mètres si le diamètre d'ajutage est compris entre 26 et 33 mm limites comprises,
 - 5 mètres si le diamètre est supérieur à 33 mm.

Terrains de sport :

L'arrêté du 17 mai 2001 fixe :

- Une distance de 9 mètres minimum entre le conducteur le plus proche et le terrain de sport,
- Un surplomb longitudinal de celui-ci par les lignes haute tension est autorisé sous réserve que l'angle de traversée soit supérieur à 5° par rapport à l'axe des conducteurs,
- Tout sport de lancers ou tirs à distance devront s'effectuer dans la moitié de terrain non surplombé par la ligne afin d'éviter d'agresser les câbles,
- Les charpentes métalliques devront être reliées à la terre.

Dispositions générales

Chaque entreprise devant réaliser des travaux sur la commune devra impérativement respecter le décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution (déclaration de projets de travaux, déclaration d'intention de commencement de travaux ...), ainsi que l'arrêté du 15 février 2012 pour son application.

Afin que RTE puisse répondre avec exactitude et dans les plus brefs délais à la faisabilité de certains projets, les éléments ci-après devront être fournis :

- La côte N.G.F. du projet,
- Un plan du projet sur lequel l'axe de la ligne existante sera représenté,
- Un point de référence coté en mètre par rapport à un des pylônes de la ligne concernée,
- Un plan d'évolution des engins (grues, engins élévateurs, camions avec bennes basculantes, etc..) qui seront impérativement mis à la terre,
- L'entreprise devra tenir compte, lors de l'évolution de ces engins, de l'élingage des pièces qu'elle devra soulever.

Cette liste n'est pas exhaustive (voir documents de référence : Arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, les dispositions réglementaires du code du travail article R.4534-707 et suivants, le Décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution) ainsi que l'arrêté du 15 février 2012 pour son application.

Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un risque d'aléa fort ou moyen. Dans les zones concernées par ces risques identifiés en annexe du présent PLU, il importe au constructeur de :

- prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées,
- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- respecter les précautions particulières rappelées dans la fiche technique (cf. annexes informatives du PLU) pour terrasser et fonder un ouvrage.

Conformément aux articles L. 112-20 à L. 112-25 du Code de la construction et de l'habitation, une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur en cas de vente d'un terrain non-bâti. Par ailleurs, le constructeur d'un ouvrage est tenu :

- soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage,
- soit de faire lui-même réaliser cette étude de conception et d'en suivre les recommandations,
- soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire si seule une étude géotechnique préalable a été effectuée.

Prévention du risque inondation

La commune est concernée par un risque inondation. Les zones impactées par les cartes d'aléas du plan de prévention des risques inondation (PPRI) des vallées de l'Orge et de la Sallemouille sont annexées au présent règlement. En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, dans les zones impactées par les cartes d'aléas du PPRI, un 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.

Dans les secteurs susceptibles d'être soumis à un risque d'inondation et repérés comme tels sur le plan de zonage :

- les constructions et installations de toute nature peuvent être refusées ou peuvent être autorisées à des conditions particulières, si les travaux projetés sont de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique. Le refus ou les prescriptions résultent de l'analyse de la situation, des caractéristiques, de l'importance ou de l'implantation du projet.
- Les sous-sols peuvent être refusés ou peuvent être autorisés à condition que leur utilisation soit strictement limitée au stationnement des véhicules et qu'un système d'alarme en cas de crue soit mis en place. Les places de stationnement ne doivent pas être closes, les locaux à usage de cave sont interdits.
- Une cote de surélévation du premier plancher habitable du rez-de-chaussée peut être imposée.
- Les clôtures ne doivent pas comporter de parties pleines.

Prise en compte des zones humides et en eaux

En vertu de l'article L.211-1 du Code de l'environnement on entend par zone humide les 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. L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement permet de déterminer si un milieu est de type zone humide.

Les aménagements prévus dans ces zones, identifiées par la DRIEE, peuvent être soumis à une procédure loi sur l'eau, au titre de la rubrique 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du Code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints. En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires doivent être prévues.

Afin de ne pas porter atteinte aux zones présumées humides identifiées sur le plan de zonage, il est recommandé de réaliser une étude pour vérifier le caractère humide de la zone selon les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2018 modifié pour confirmer ou infirmer la présence de zone humide, avant toute modification d'usage du sol. En cas de zone humide avérée, des dispositions particulières ci-dessous sont applicables.

Il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide ;
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés ;
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites.

La commune dispose également de zones humides reprises dans la carte ZH1 du SAGE visée dans le rapport de présentation et en annexe du présent règlement. Ces zones humides doivent être protégées en limitant les constructions, déblais, remblais, imperméabilisation, travaux de drainage ainsi que certains usages.

Une bande d'inconstructibilité de 10 mètres devra être respectée le long des cours d'eau et des plans d'eau. Celle-ci devra permettre la préservation de bandes enherbées de 5 mètres depuis les berges, et d'un couvert végétal dans une bande de 10 mètres de large, afin de répondre aux enjeux « Qualité de l'Eau » et « Fonctionnalités des milieux aquatiques et des zones humides ».

3- Dispositions applicables en toutes zones

Stationnement

I - Dimensions des places et des voies d'accès :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une largeur de 2,50 m par place est recommandée.

II - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction dans toutes les zones, sauf dans les zones AUp et AUj :

Règles applicables pour constructions à destination de logement :

A moins de 500 mètres d'une station de transport :

- il est imposé au minimum 1 place par logement créé.
- Pour les logements locatifs sociaux, il est imposé au minimum 0,5 place par logement créé.

A plus de 500 mètres d'une station de transport :

- il est imposé au minimum 2 places par logement créé.
- Pour les logements locatifs sociaux, il est imposé au minimum 1 place par logement créé.

Règles applicables pour les constructions à destination de bureaux :

- À **moins de 500 m** d'une station de TC, il ne pourra être construit plus **d'1 place pour 45 m²** de surface de plancher.
- À **plus de 500 m** d'une station de TC, ne pourront pas être fixées des obligations supérieures à **1 place pour 55m²** de surface de plancher.

Règles applicables pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce et d'activités de services (hors hébergement hôtelier et touristique) :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à :

- 1 place pour **60 m²** de surface commerciale.
- Toutefois il n'est pas exigé de place de stationnement en zone UCV pour les commerces de moins de **300 m²**

Règles applicables pour les constructions à destination d'hébergement et d'hébergement hôtelier et touristique :

- 1 place minimum pour 3 chambres

Règles applicables pour les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à :

- 1 place pour 100 m² de *surface de plancher* affectée aux activités industrielles.
- 1 place pour 60 m² de *surface de plancher* affectée aux ateliers artisanaux
- 1 place pour 200 m² de *surface de plancher* affectée aux activités de dépôts

Règles applicables pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

La nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Exceptions :

En application de l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera pas demandé plus d'une place par logement.

Il est à noter que trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés (système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue).
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les bâtiments à usage d'activités, d'industries, les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, d'entrepôts et équipements publics, il doit être prévu *a minima* une place de stationnement des vélos pour 10 employés, ainsi que du stationnement à vélos pour des visiteurs. Pour les établissements d'enseignement, il doit être prévu l'aménagement d'une place de stationnement des vélos pour 8 à 12 élèves.
- Pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, outre le stationnement des vélos des employés, le nombre de places de stationnement des cycles exigé est déterminé en tenant compte de leur nature et de leur fréquentation, de leur situation géographique et de la proximité d'un parc public de stationnement.

II bis - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction dans les zones AUp et AUi :

Règles applicables pour constructions à destination de logement :

- Moins de 40 m² de surface de plancher (SDP) bâtie par unité de logements : 1 place par logement minimum ;
- De 40 à 65 m² de SDP bâtie par unité de logements : 2 places par logement minimum.
- Dans tous les cas, au moins 1 place par logement créée sera alimentée en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier le plus proche. Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement pour les extensions dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement.

Règles applicables pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place minimum pour 55m² de surface de plancher.

Règles applicables pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce et d'activités de services (hors hébergement hôtelier et touristique) :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à :

- 1 place pour 60 m² de surface commerciale.

Règles applicables pour les constructions à destination d'hébergement et d'hébergement hôtelier et touristique :

- 1 place minimum pour 3 chambres

Règles applicables pour les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à :

- 1 place pour 100 m² de *surface de plancher* affectée aux activités industrielles.
- 1 place pour 60 m² de *surface de plancher* affectée aux ateliers artisanaux
- 1 place pour 200 m² de *surface de plancher* affectée aux activités de dépôts

Règles applicables pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

La nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Exceptions :

En application de l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera pas demandé plus d'une place par logement.

Il est à noter que trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés (système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue).
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier le plus proche. Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement pour les extensions dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être :
 - Clos et couverts, et d'une superficie minimale de 3 m² ;
 - Au minimum de 0,5 place par pièce principale de chaque logement (2 pour un T4).
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être :
 - Clos et couverts, et d'une superficie minimale de 3 m² ;
 - Avoir une superficie minimale de 1,5% de la surface de plancher.
- Pour les bâtiments à usage d'activités, d'industries, les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, d'entrepôts et équipements publics, il doit être prévu *a minima* une place de stationnement des vélos pour 10 employés, ainsi que du stationnement à vélos pour des visiteurs.
- Pour les établissements d'enseignement, il doit être prévu l'aménagement d'une place de stationnement des vélos pour 8 à 12 élèves.
- Pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, outre le stationnement des vélos des employés, le nombre de places de stationnement des cycles exigé est déterminé en tenant compte de leur nature et de leur fréquentation, de leur situation géographique et de la proximité d'un parc public de stationnement.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

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

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016.

DEFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
<p>La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.</p>	<p>Inclut :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. - Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.) - Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D.324-13) - Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts. <p><i>Au regard du décret n°2015-1738 du 28 décembre 2015, cette destination est autorisée pour les constructions existantes légalement établies en zone N, à date d'approbation du présent règlement.</i></p>
Hébergement	
<p>La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>	<p>Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique.</p> <p>Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).</p> <p><i>Au regard du décret n°2015-1738 du 28 décembre 2015, cette destination est autorisée pour les constructions existantes légalement établies en zone N, à date d'approbation du présent règlement.</i></p>
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	

Dispositions générales

<p>La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p>	<p>Inclut les commerces de détail, notamment les épicerie, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ».</p> <p>Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.)</p>
Restauration	
<p>La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p>	<p>N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).</p>
Commerce de gros	
<p>La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</p>	<p>Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels</p>
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
<p>La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p>	<p>Inclut :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) - Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hébergement hôtelier et touristique	
<p>La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement et plus sont comprises dans cette sous-destination.</p>	<p>Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)</p> <p>Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.</p>

Dispositions générales

Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
Industrie	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...)
Entrepôt	
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une	- Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie,

Dispositions générales

<p>mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p>	<p>préfecture, etc.) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'Etat) ou une maison de service public.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). - Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).
<p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p>	
<p>La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Equipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). - Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme els transformateurs électriques, etc.
<p>Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale</p>	
<p>La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Etablissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. - Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (Code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
<p>Salles d'art et de spectacles</p>	
<p>La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p>	<p>Salles de concert, théâtres, opéras, etc.</p>
<p>Équipements sportifs</p>	
<p>La sous-destination « équipements sportifs » 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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football, ...) - Equipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases, etc.).

Dispositions générales

Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples, ...) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitation agricole	
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L 3111-1 du code rural et de la pêche maritime.
Exploitation forestière	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UCV

Centre Village : bourg d'Ollainville et la Roche

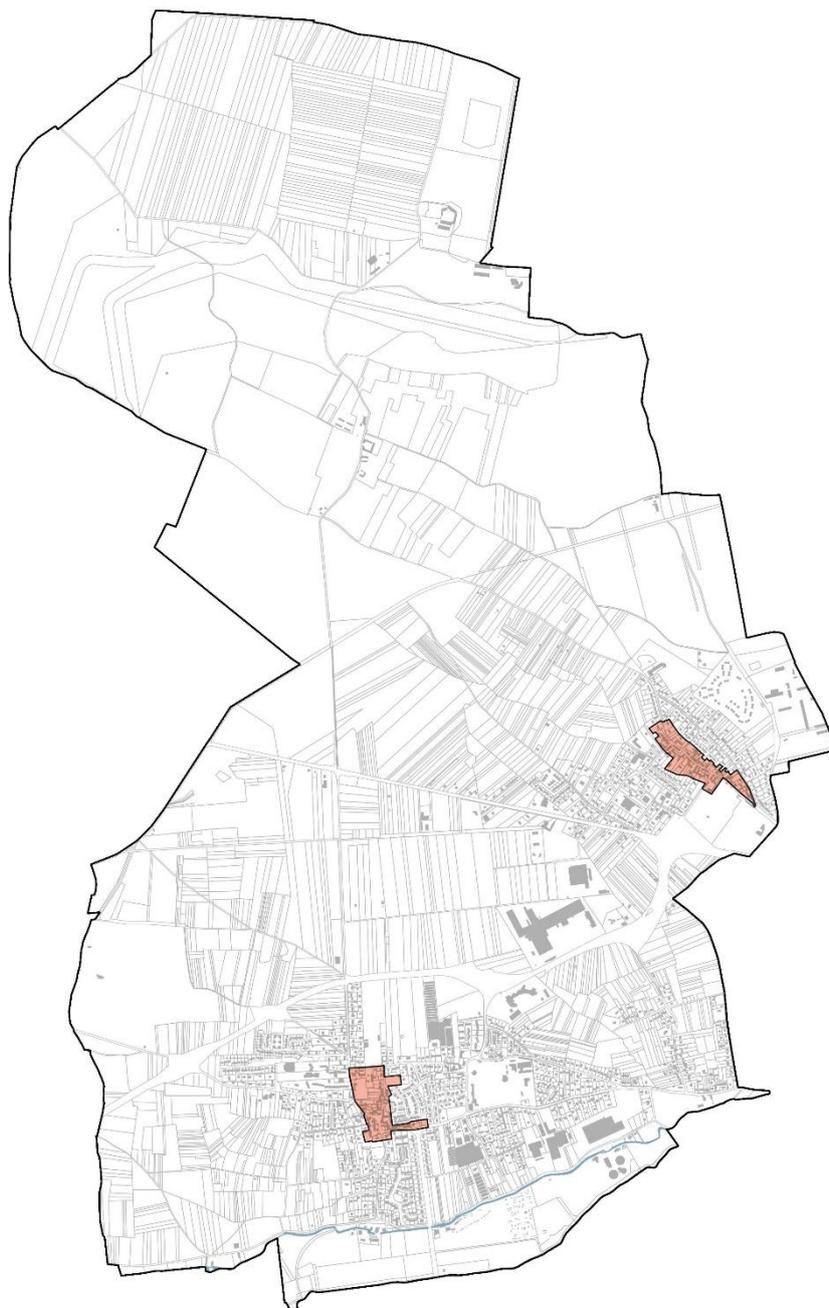


Image fournie à titre indicatif

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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 21 sous destinations des constructions, à savoir :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			... dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m ² .
Restauration			... dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m ² .
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			... dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m ² .
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie			
Entrepôt			...d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes et autorisées sur la zone et à condition d'exclure tout stockage à l'air libre.
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Sont par ailleurs autorisées :

- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou technique.

Sont par ailleurs interdites :

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ;
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles ;
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

En dérogation de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, il est institué que, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un terrain ou sur plusieurs terrains contigus, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Il n'est pas fixé de règle.

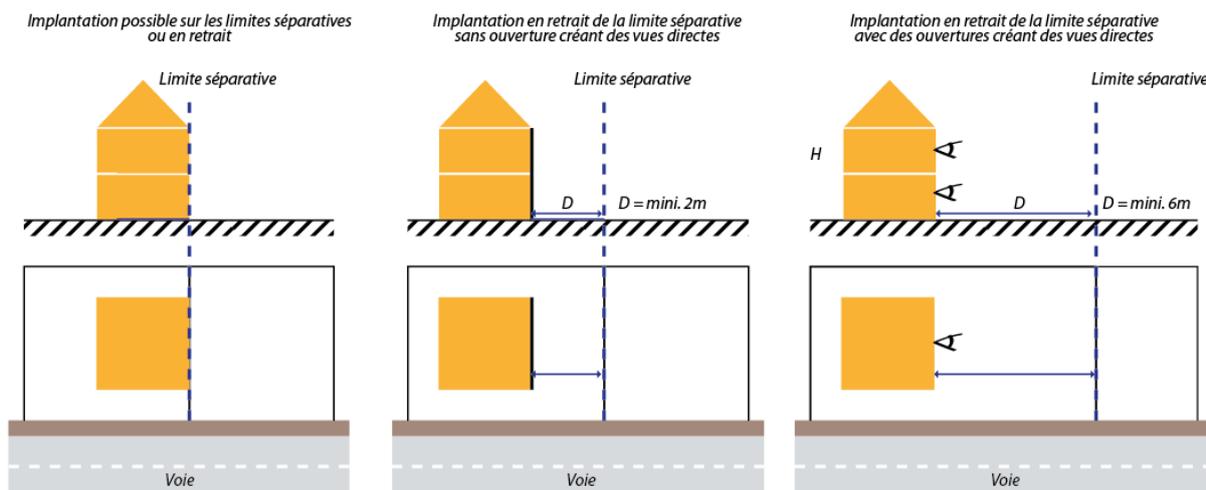
2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les constructions annexes, peuvent être implantées **en limites séparatives ou en retrait** à l'exception des piscines qui doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois les constructions principales seront implantées **en retrait par rapport aux limites de fond de parcelles** ; seules les constructions annexes peuvent être implantées sur ces limites.

En cas d'implantation en retrait, **la marge minimum de retrait** par rapport à la limite séparative doit être calculée de la manière suivante :

- si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte **des ouvertures créant des vues directes**, la marge de retrait sera **au moins égale à 5 mètres**
- si la façade en vis-à-vis de la limite séparative **ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes**, la marge de retrait sera au moins égale à **2 mètres**.



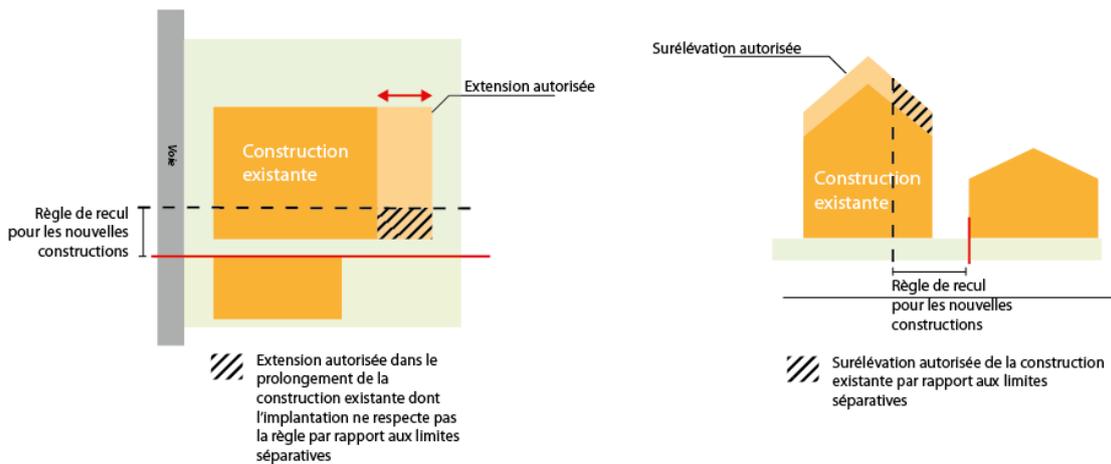
Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions particulières

Dans la *marge de retrait*, sont autorisés :

- les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (16/11/2021).
- les escaliers, perrons et marquises.

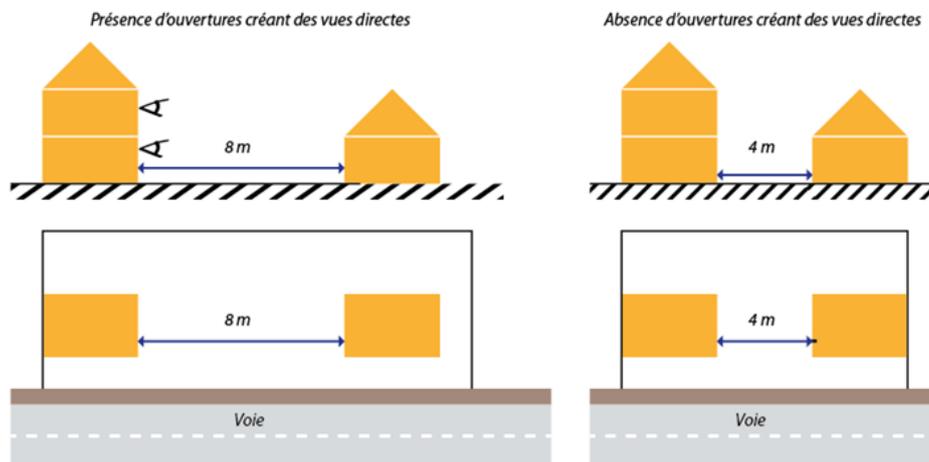
Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (16/11/2021) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'elles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain devront respecter les marges de retrait minimum suivantes :

- la *marge de retrait* est égale à un **minimum de 8 m**,
- toutefois si aucune des *façades* implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture génératrice de vue directe, cette marge est ramenée à un minimum de 4 m.



Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- si l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe.
- pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (16/11/2021) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et quelles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.

4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à **70 %** de la surface du terrain.

En application de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'une opération de logements aidés, l'emprise au sol pourra être majorée de 20 %, soit : $70\% + (70\% \times 20\%) = 84\%$.

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

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **6 mètres** à l'égout du toit.
- **9 mètres** au point le plus haut (faîtage)

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (16/11/2021) ne respecte pas la règle générale, son aménagement et/ou son extension sont admises sous condition de se limiter à la hauteur de la construction initiale avant travaux et de respecter les autres dispositions du présent règlement et de ne pas aggraver pas une non-conformité avec les autres règles.

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

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un 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.

Règle générale :

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain.

Les extensions des constructions existantes doivent prendre en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Façades :

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

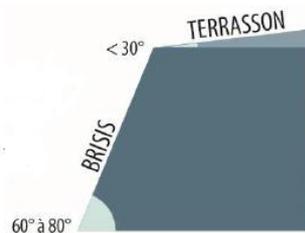
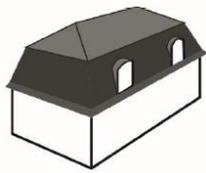
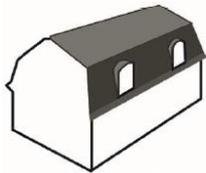
Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Toitures :

Les toitures seront à pentes ou « à la Mansart ». Seules les constructions concernées par l'article L 111-16 du Code de l'urbanisme peuvent déroger à cette règle.

Les toitures à pentes sont couvertes en tuiles plates ou en ardoises.

Les toitures « à la Mansart » sont autorisées à condition qu'elles respectent les règles de l'art et en particulier les degrés de pentes qui caractérisent ce type de toiture. Un angle de 60° à 80° devra être respecté pour le brisis, et inférieur à 30° pour le terrasson.



Exemples de combles à la Mansart

Clôtures :

Les clôtures sur rue seront limitées à une hauteur de 1,80 m (hauteur des piliers incluse) et pourront être composées soit :

- D'un mur bahut recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec la construction principale et le site environnant. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou enduit de plaques ou grilles et grillages.
- D'un mur plein d'aspect pierre s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes.

Les clôtures en limite séparative seront limitées à une hauteur de 2 m et pourront être composées soit :

- D'un grillage doublé d'une haie.
- D'un mur bahut recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec la construction principale et le site environnant. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou enduit de plaques ou grilles et grillages.

Les clôtures ne devront pas présenter un aspect type plaques en béton. En cas de réfection partielle d'une clôture, il est autorisé la reconstruction à l'identique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum), soit par un dispositif ajouré ponctuel du bas des clôtures (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

Eléments techniques :

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent, dans le cas de constructions neuves, être intégrés à la construction soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie, soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Règles particulières :

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

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

15 % du terrain doivent être de pleine terre et végétalisés, en évitant leur morcellement.

Espaces paysagers non constructibles :

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage comme espaces paysagers non constructibles au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente et conforme à la liste des plantes locales fournie par l'Agence régionale de la Biodiversité. Toute espèce invasive sera proscrite.

4/ STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- aux constructions nouvelles,
- aux *extensions* de constructions existantes,
- aux changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de plusieurs logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable. S'il n'est créé qu'un logement, il ne sera pas exigé de création de nouvelles places de stationnement.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés dans les dispositions générales du règlement.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Les voies de desserte

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

2. Les accès

Le nombre des accès créés sur les voies peut être limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur des accès doit être de 2,70 mètres minimum.

3. Les voies de desserte interne

Les caractéristiques des voies de desserte internes destinées à desservir des constructions (logements, commerces, équipements, etc.) doivent être étudiées selon la nature et l'importance de la ou des constructions desservies de manière à ce que la circulation interne puisse répondre de manière satisfaisante au besoin créé et à ce que la sécurité des biens et des personnes (éclairage, lutte contre l'incendie par exemple) puisse être assurée.

La largeur de l'emprise de la chaussée de la voie nouvelle constituée par un passage privé ou une servitude de passage doit être au minimum de :

- 3,5 mètres pour les voies de moins de 50 mètres de longueur, ne desservant qu'un seul logement,
- 5 mètres pour les voies de moins de 50 mètres de longueur, desservant moins de cinq logements,
- 8 mètres dans les autres cas.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés à condition :

- Qu'ils soient conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public.
- Qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. En cas d'impossibilité d'une infiltration de toutes les eaux pluviales sur la parcelle (débit de fuite nul), et en complément des techniques alternatives mises en place, le débit de fuite pourra être au maximum de 1,2L/s/ha pour une pluie de référence de 50 mm sur 12 heures.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

Pour les opérations comprenant plusieurs logements, devra être respectée la réglementation relative à la défense incendie, notamment la présence d'hydrants suffisants.

4- Exceptions :

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

5- Collecte des déchets

Dans le cas d'un seul logement :

Les collectes sont faites en porte à porte. Le projet doit permettre le stationnement de trois bacs sur le domaine privé : ordures ménagères (OM), emballages/papiers et déchets végétaux le cas échéant. La présentation des bacs doit se faire sur le trottoir en respectant le règlement de collecte en vigueur.

Cas des impasses : si aucune aire de retournement n'est prévue en fond d'impasse, les bacs devront être présentés à la collecte en bout d'impasse en respectant le règlement de collecte quant aux consignes de sécurité. Une aire de présentation devra être prévue sur le domaine public à proximité de la voirie et ne pas entraver la circulation des piétons.

Entre deux et dix-neuf logements :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire à partir de 5 logements par cage d'escalier. Locaux ordures ménagères au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

Vingt logements et plus :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire et prévoir une aire de présentation des encombrants à l'extérieur. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des encombrants par les agents de collecte.

Pour les ordures ménagères et les emballages et papiers en mélange : conteneurs enterrés implantés sur le domaine privé accessibles uniquement aux habitants du collectif à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant (prévoir au minimum un grillage d'une hauteur de 1,80 m, avec une porte équipée d'un digicode et non d'une serrure à clé, accessibles au chauffeur du camion de collecte en cas de problème et accessibles aux camions de collecte sans entrave (place de stationnement notamment). Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Pour le verre, la mise en place de conteneurs enterrés sera nécessaire à partir de 50 logements, en dessous, il conviendra de prévoir une plateforme pouvant accueillir une borne aérienne pour le verre.

Dans les cas où la mise en place de conteneur enterrés serait impossible (obligation d'alignement sur les constructions existantes en bordure de domaine public), la collecte en bacs devra être envisagée auquel cas, devront être prévus des locaux poubelles au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Zone mixte évolutive : habitat, activités

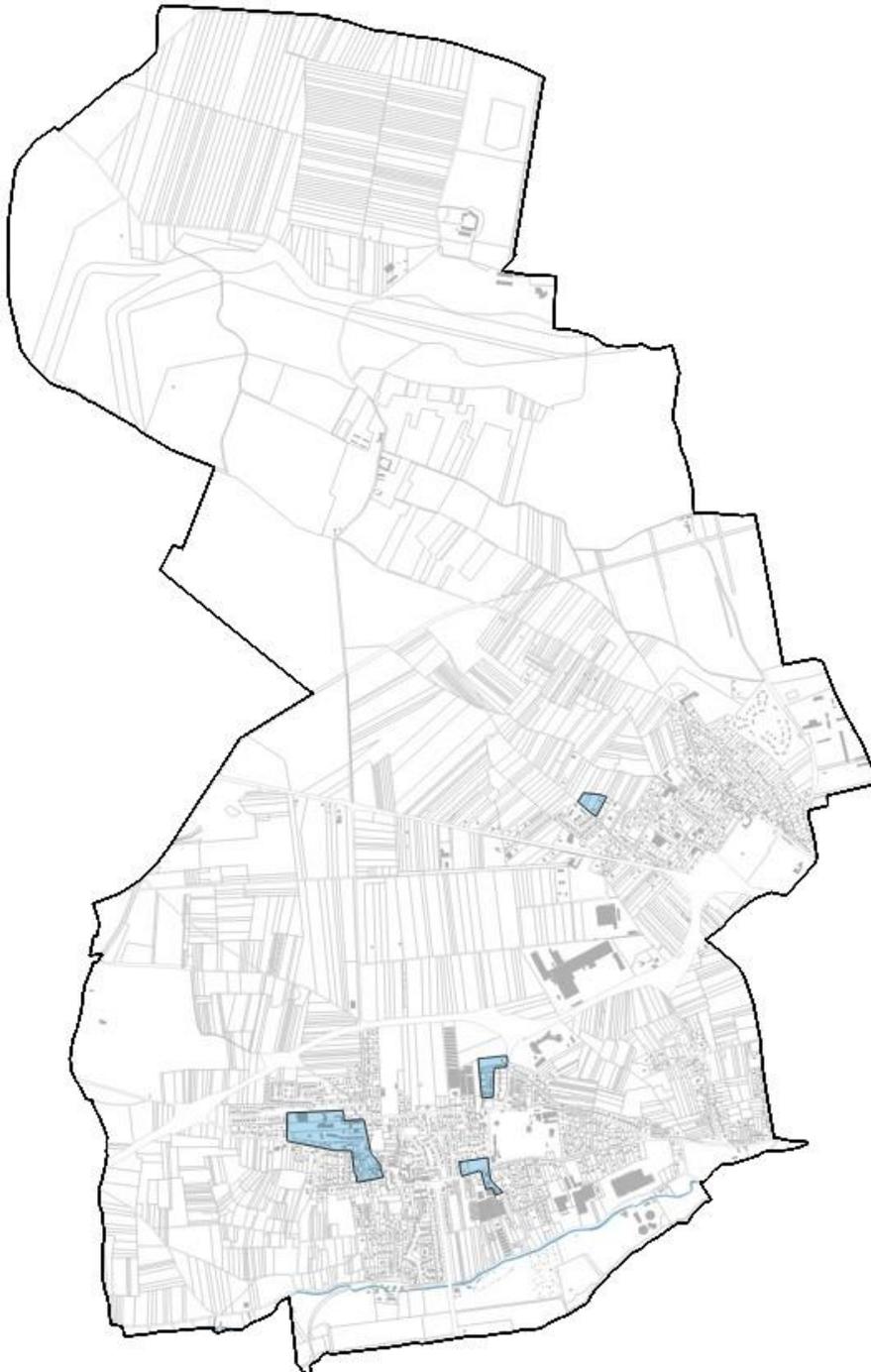


Image fournie à titre indicatif

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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 21 sous destinations des constructions, à savoir :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			A l'intérieur des périmètres repérés sur le document graphique comme emplacements réservés pour mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements et/ou d'hébergements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux.
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			... dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m ² .
Restauration			... dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m ² .
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			... dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m ² .
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...

Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Sont par ailleurs autorisées :

- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou technique.

Sont par ailleurs interdites :

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ;
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles ;
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme.

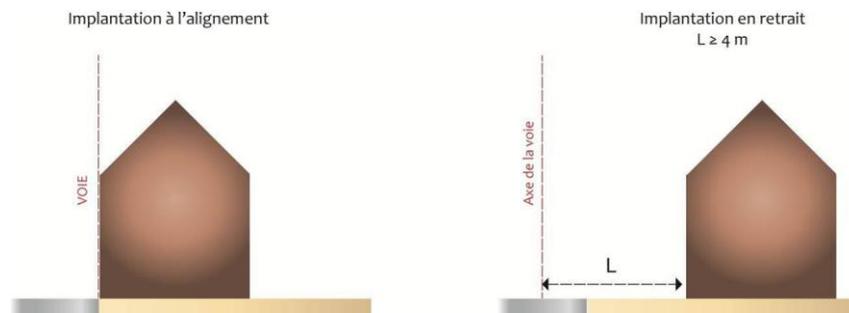
CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

En dérogation de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, il est institué que, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un terrain ou sur plusieurs terrains contigus, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions peuvent être implantées en limite par rapport aux voies et emprises publiques ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 4 m au moins par rapport à l'axe des voies.



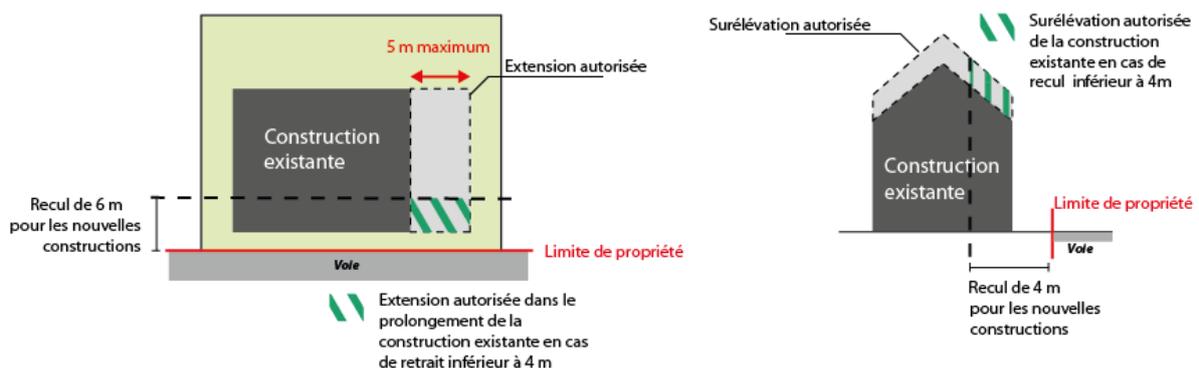
Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions particulières

Dans la *marge de retrait*, sont autorisés :

- les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (16/11/2021),
- les escaliers, perrons et marquises.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (16/11/2021) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'elles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.

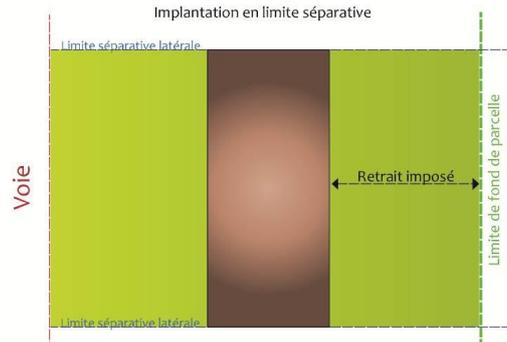


2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites aboutissant sur une voie (limite latérale) : Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait à l'exception des piscines qui doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

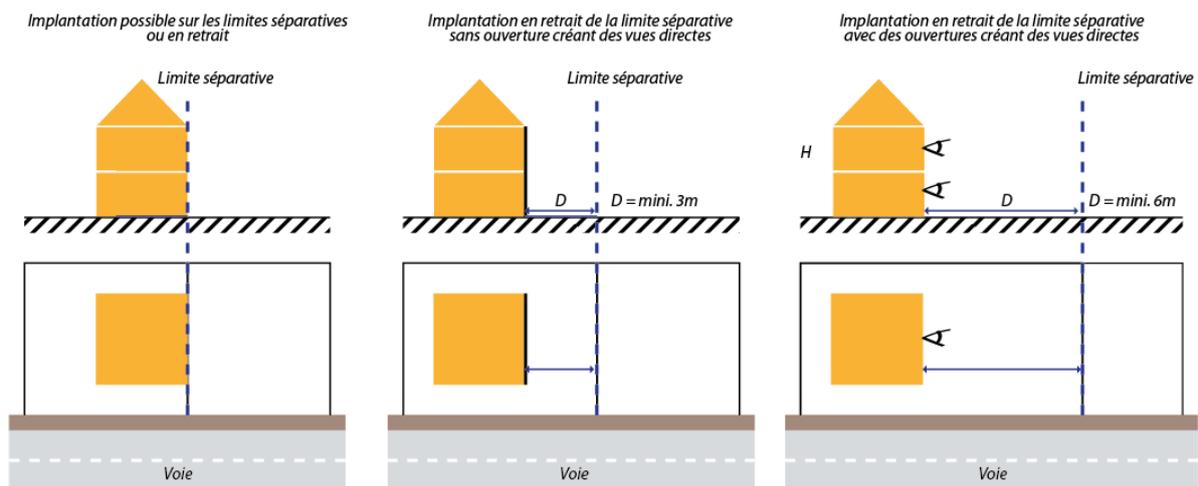
Par rapport aux limites de fond de parcelle : les constructions principales seront implantées en retrait, seules les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative.



b) Marges minimales de retrait imposées

En cas d'implantation en retrait, les marges minimum de retrait sont les suivantes ;

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite comporte des *ouvertures*, la distance en vis-à-vis des limites séparatives sera **au moins égale à 6 mètres**,
- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouvertures*, la distance en vis-à-vis des limites séparatives sera **au moins égale à 3 mètres**.



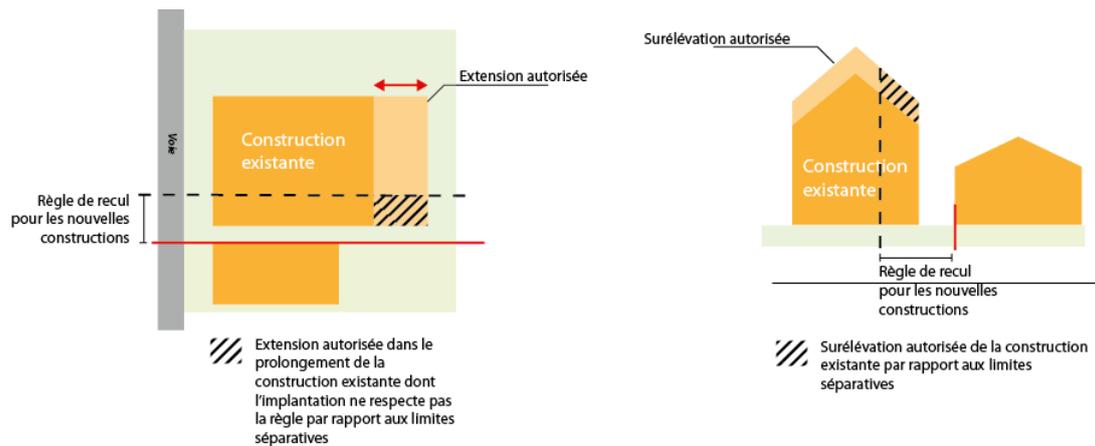
Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions particulières

Dans la *marge de retrait*, sont autorisés :

- les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (16/11/2021),
- les escaliers, perrons et marquises.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (16/11/2021) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'elles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.

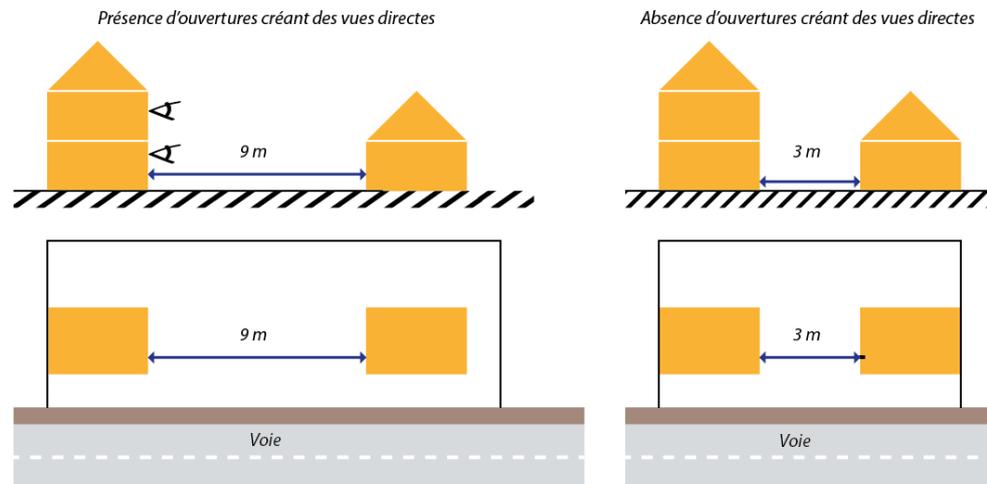


3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain devront respecter les marges de retrait minimum suivantes :

- la *marge de retrait* sera **au moins égale à 9 mètres**,
- toutefois si aucune des *façades* implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture génératrice de vue directe, cette marge est sera **au moins égale à 3 mètres**.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe.



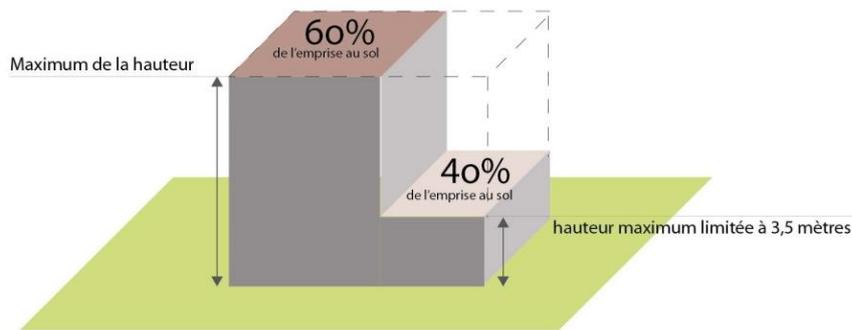
Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à **60 %** de la surface du terrain.

A l'intérieur de ces 60 % :

- 60 % pourront être utilisés pour construire au maximum de la hauteur autorisée
- 40 % pourront être utilisés pour les constructions d'une hauteur maximum de 3,50 m (annexe ou construction principale).



Dispositions particulières

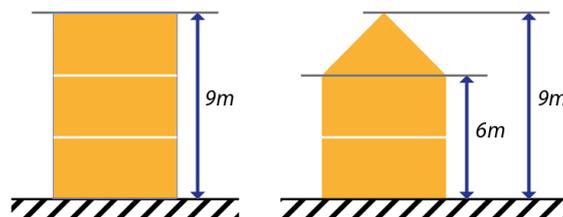
L'emprise au sol maximum autorisée des constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, ainsi que des constructions de logements situées dans les emplacements réservés pour mixité sociale figurant sur le plan de zonage en application de l'article L 151-41 4° du Code de l'urbanisme est fixée à **60%** de la surface du terrain, pouvant être utilisés au maximum de la hauteur autorisée.

En application de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'une opération de logements aidés, l'emprise au sol pourra être majorée de 20 %, soit : $60\% + (60\% \times 20\%) = 72\%$.

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au point le plus haut soit :

- en cas de toiture à pentes : 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage,
- en cas de toiture terrasse : 9 mètres à l'acrotère.



Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (16/11/2021) ne respecte pas la règle générale, son aménagement et/ou son extension sont admises sous condition de se limiter à la hauteur de la construction initiale avant travaux et de respecter les autres dispositions du présent règlement et de ne pas aggraver pas une non-conformité avec les autres règles.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un 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.

Règle générale :

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain.

Les extensions des constructions existantes doivent prendre en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Façades :

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Clôtures :

Les clôtures sur rue seront limitées à une hauteur de 1,80 m (hauteur des piliers incluse) et pourront être composées soit :

- D'un mur bahut recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec la construction principale et le site environnant. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou enduit de plaques ou grilles et grillages.
- D'un mur plein d'aspect pierre s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes.

Les clôtures en limite séparative seront limitées à une hauteur de 2 m et pourront être composées soit :

- D'un grillage doublé d'une haie.
- D'un mur bahut recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec la construction principale et le site environnant. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou enduit de plaques ou grilles et grillages.

Les clôtures ne devront pas présenter un aspect type plaques en béton. En cas de réfection partielle d'une clôture, il est autorisé la reconstruction à l'identique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un dispositif ajouré ponctuel du bas des clôtures (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

Eléments techniques :

La totalité des éléments techniques en toiture doivent, dans le cas de constructions neuves, être non-visibles depuis l'espace public et intégrés dans la construction par un traitement architectural qualitatif.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent, dans le cas de constructions neuves, être intégrés à la construction soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie, soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Règles complémentaires :

Les extensions seront traitées soit en utilisant le vocabulaire architectural et les couleurs de la construction existante, soit en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des produits nobles.

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudages, corniches...) seront autant que possible conservés.

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

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

30 % du terrain doivent être de *pleine terre* et végétalisés, en évitant leur morcellement.

Cette part peut être réduite dans la limite de 10% du terrain par l'usage d'espaces perméables ou écoaménageables. Ainsi, 1 m² d'espace perméable ou écoaménageable équivaut à 0,6 m² d'espace de pleine-terre. Ces espaces pourront inclure des places de stationnement à condition qu'elles soient constituées de matériaux perméables.

Toutefois cette disposition n'est pas applicable dans les emplacements réservés pour mixité sociale figurant sur le plan de zonage en application de l'article L 151-41 4° du Code de l'urbanisme.

Dans les opérations d'ensemble portant sur une surface d'au moins un hectare, en plus des obligations ci-dessus, sera prévue et conservée une surface d'au moins 10 % de l'emprise de l'opération, aménagée en espace vert collectif comprenant une majorité de pleine terre.

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

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente et conformes à la liste des plantes locales fournie par l'Agence régionale de la Biodiversité. Toute espèce invasive sera proscrite.

Espaces paysagers non constructibles :

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage comme espaces paysagers non constructibles au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.

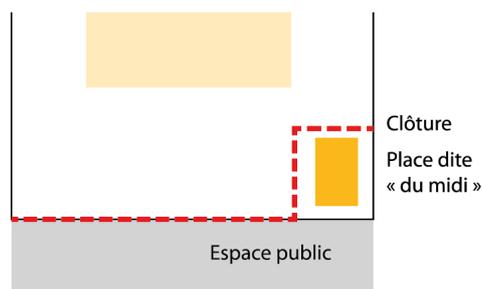
4/ STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose pour les constructions nouvelles, les *extensions* de constructions existantes, les changements de destination à l'intérieur du volume du bâti ainsi que lors de la création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés dans les dispositions générales du règlement.

Une place au moins devra être réalisée de manière à être facilement accessible depuis l'espace public (place dite « du midi ») conformément au schéma ci-dessous :



CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Les voies de desserte

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

2. Les accès

Le nombre des accès créés sur les voies peut être limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur des accès doit être de 2,70 mètres minimum.

3. Les voies de desserte interne

Les caractéristiques des voies de desserte internes destinées à desservir des constructions (logements, commerces, équipements, etc.) doivent être étudiées selon la nature et l'importance de la ou des constructions desservies de manière à ce que la circulation interne puisse répondre de manière satisfaisante au besoin créé et à ce que la sécurité des biens et des personnes (éclairage, lutte contre l'incendie par exemple) puisse être assurée.

La largeur de l'emprise de la chaussée de la voie nouvelle constituée par un passage privé ou une servitude de passage doit être au minimum de :

- 3,5 mètres pour les voies de moins de 50 mètres de longueur, ne desservant qu'un seul logement,
- 5 mètres pour les voies de moins de 50 mètres de longueur, desservant moins de cinq logements,
- 8 mètres dans les autres cas.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés à condition :

- Qu'ils soient conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public,
- Qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. En cas d'impossibilité d'une infiltration de toutes les eaux pluviales sur la parcelle (débit de fuite nul), et en complément des techniques alternatives mises en place, le débit de fuite pourra être au maximum de 1,2L/s/ha pour une pluie de référence de 50 mm sur 12 heures.0

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

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

Pour les opérations comprenant plusieurs logements, devra être respectée la réglementation relative à la défense incendie, notamment la présence d'hydrants suffisants.

4- Exceptions :

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

5- Collecte des déchets

Dans le cas d'un seul logement :

Les collectes sont faites en porte à porte. Le projet doit permettre le stationnement de trois bacs sur le domaine privé : ordures ménagères (OM), emballages/papiers et déchets végétaux le cas échéant. La présentation des bacs doit se faire sur le trottoir en respectant le règlement de collecte en vigueur.

Cas des impasses : si aucune aire de retournement n'est prévue en fond d'impasse, les bacs devront être présentés à la collecte en bout d'impasse en respectant le règlement de collecte quant aux consignes de sécurité. Une aire de présentation devra être prévue sur le domaine public à proximité de la voirie et ne pas entraver la circulation des piétons.

Entre deux et dix-neuf logements :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire à partir de 5 logements par cage d'escalier. Locaux ordures ménagères au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

Vingt logements et plus :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire et prévoir une aire de présentation des encombrants à l'extérieur. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des encombrants par les agents de collecte.

Pour les ordures ménagères et les emballages et papiers en mélange : conteneurs enterrés implantés sur le domaine privé accessibles uniquement aux habitants du collectif à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant (prévoir au minimum un grillage d'une hauteur de 1,80 m, avec une porte équipée d'un digicode et non d'une serrure à clé, accessibles au chauffeur du camion de collecte en cas de problème et accessibles aux camions de collecte sans entrave (place de stationnement notamment). Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Pour le verre, la mise en place de conteneurs enterrés sera nécessaire à partir de 50 logements, en dessous, il conviendra de prévoir une plateforme pouvant accueillir une borne aérienne pour le verre.

Dans les cas où la mise en place de conteneur enterrés serait impossible (obligation d'alignement sur les constructions existantes en bordure de domaine public), la collecte en bacs devra être envisagée auquel cas, devront être prévus des locaux poubelles au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR

Quartiers résidentiels d'habitations

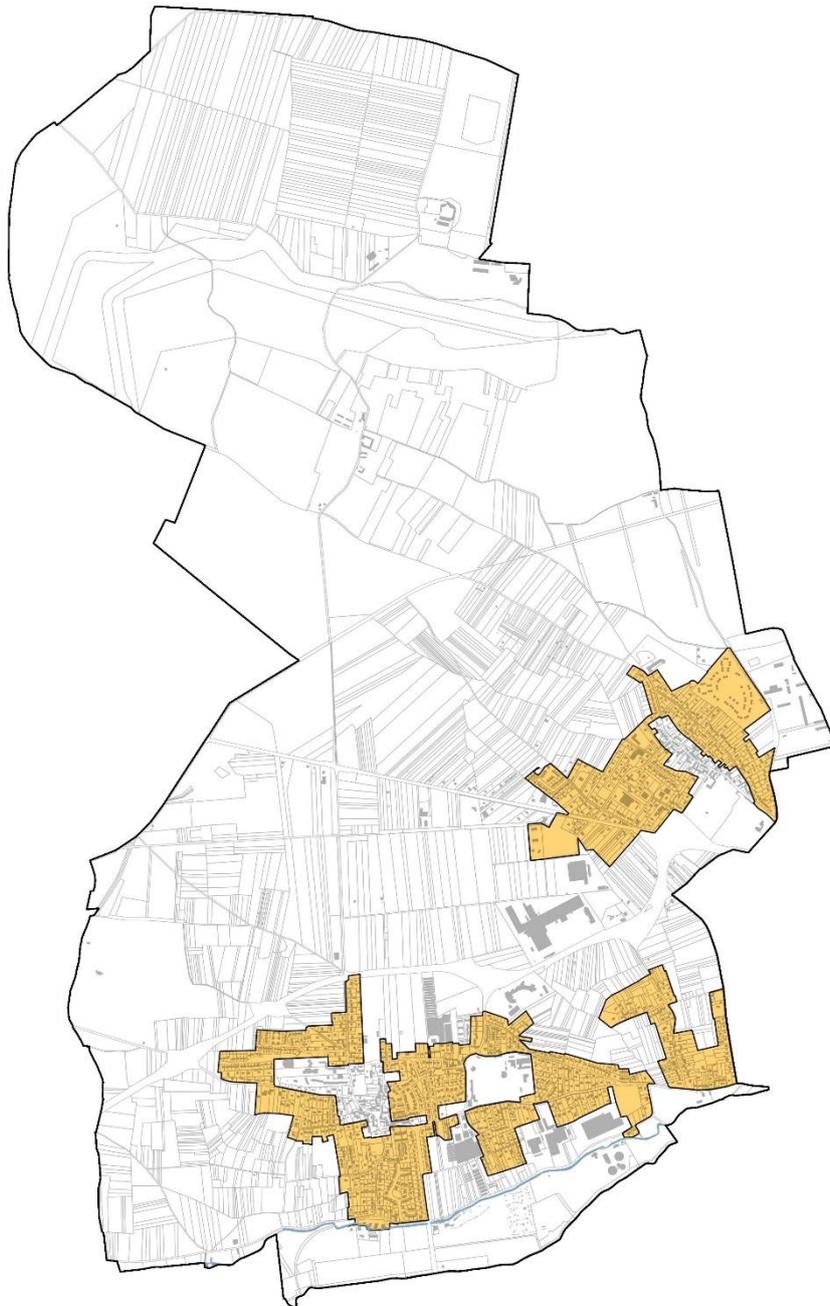


Image fournie à titre indicatif

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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 21 sous destinations des constructions, à savoir :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			A l'intérieur des périmètres repérés sur le document graphique comme emplacements réservés pour mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements et/ou hébergements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux.
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			... dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m ² .
Restauration			... dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m ² .
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			... dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m ² .
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Sont par ailleurs autorisées :

- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou technique.

Sont par ailleurs interdites :

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ;
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles ;
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

En dérogation de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, il est institué que, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un terrain ou sur plusieurs terrains contigus, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Dispositions générales

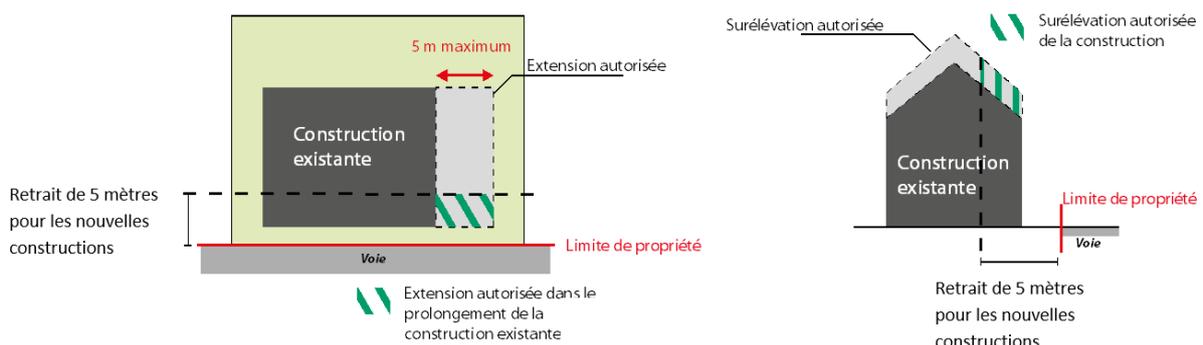
Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite avec l'emprise publique.

Dispositions particulières

Dans la *marge de recul*, sont autorisés :

- les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (16/11/2021),
- les escaliers, perrons et marquises,
- les constructions annexes,
- les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics...

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (16/11/2021) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaires maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'elles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, la distance de recul minimale par rapport à la limite avec l'emprise publique sur l'une des voies peut être réduite à 2 mètres.

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

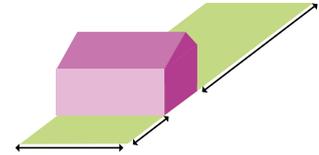
Dispositions générales

Dans une bande de 25 mètres par rapport aux voies :

- Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (16/11/2021) :

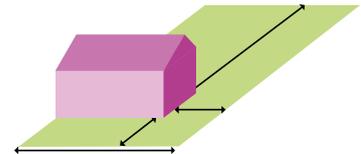
Terrains présentant jusqu'à 13 m de largeur de façade sur rue :

Les constructions peuvent s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales.



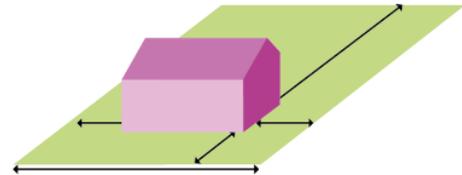
Terrains entre 13 m et moins de 20 m de largeur de façade sur rue :

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale maximum.



Terrains de 20 m et plus de largeur de façade sur rue :

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.



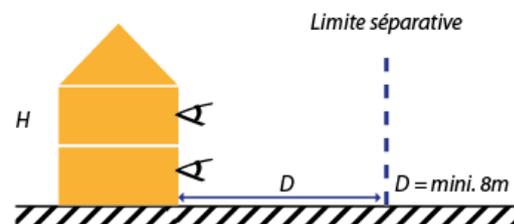
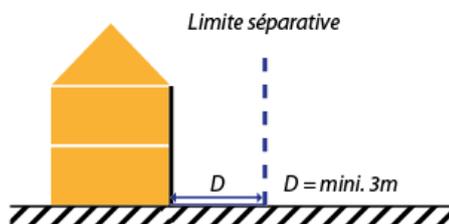
Les retraits des limites séparatives sont fixés à :

- **3 mètres** minimum si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes
- **8 mètres** minimum si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes
- Pour les terrains issus d'une division après la date d'approbation du présent règlement (16/11/2021) :

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale maximum.

Les retraits des limites séparatives sont fixés à :

- **3 mètres** minimum si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes
- **8 mètres** minimum si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes



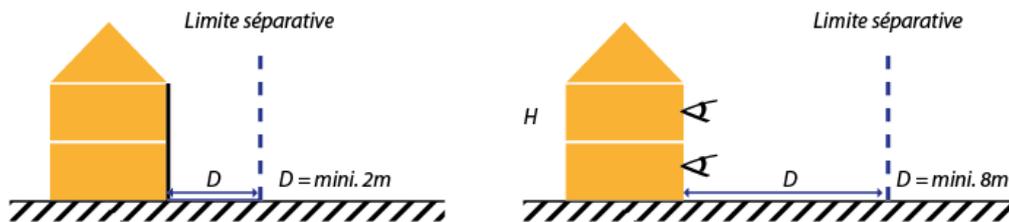
Au-delà de la bande de 25 m par rapport aux voies :

Dans tous les cas (terrains existants ou issus d'une division), les constructions doivent s'implanter en retrait de toutes les limites séparatives.

Les retraits des limites séparatives sont fixés à :

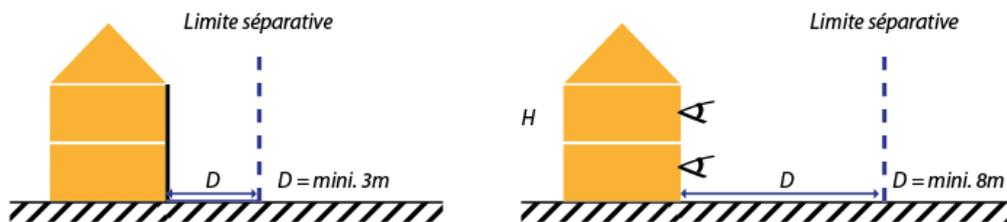
Pour les terrains présentant jusqu'à 13 m de largeur de façade :

- **2 mètres** minimum si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes
- **8 mètres** minimum si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes



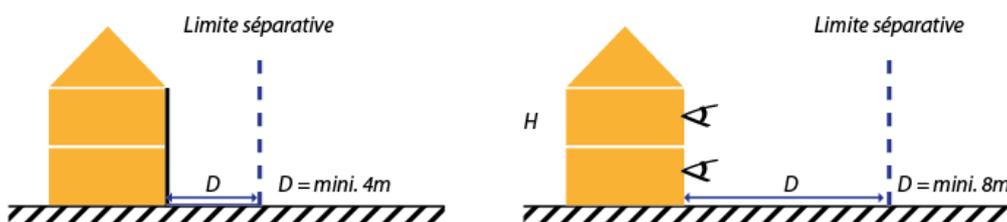
Pour les terrains entre 13 m et moins de 20 m de largeur de façade :

- **3 mètres** minimum si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes
- **8 mètres** minimum si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes



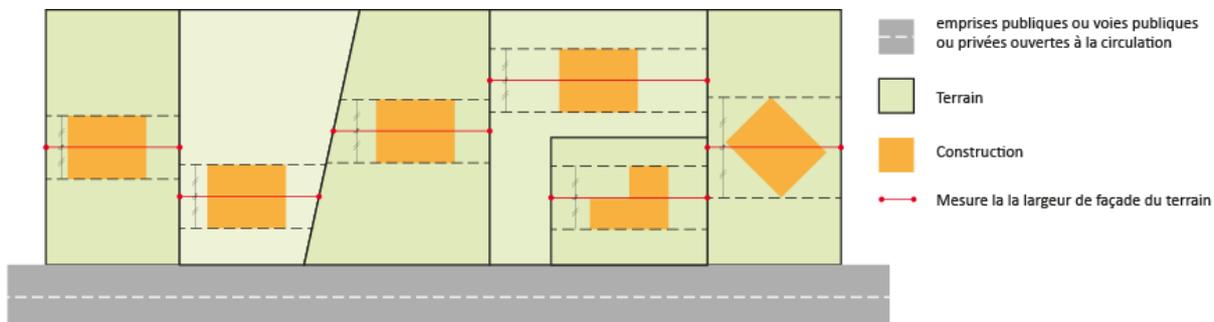
Pour les terrains de 20 m et plus de largeur de façade :

- **4 mètres** minimum si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes
- **8 mètres** minimum si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes



Mode de calcul de la largeur de façade d'un terrain :

La largeur de façade d'un terrain est calculée parallèlement à la voie ou emprise publique d'adressage, d'une limite séparative à l'autre, au milieu de la construction :



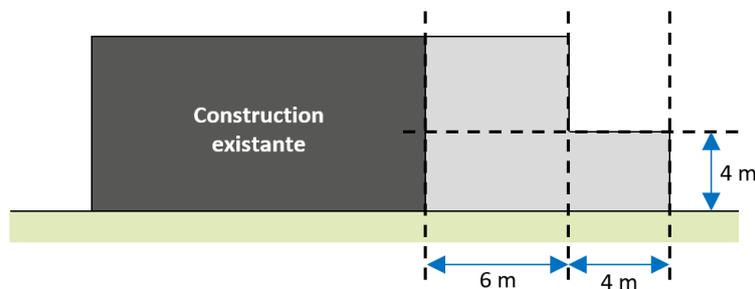
Dispositions particulières

Dans la *marge de recul*, sont autorisés :

- les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (16/11/2021),
- les escaliers, perrons et marquises,
- les constructions annexes.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (16/11/2021) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 10 mètres linéaires sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'elles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles et sous condition de respecter un gabarit, tel que défini sur le schéma ci-après, de :

- 6 mètres de linéaire possibles sur une hauteur supérieure à 4 mètres,
- Plus 4 mètres possibles uniquement en RDC, avec une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres.



3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Dispositions générales

Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain devront respecter *une marge de retrait* égale à :

- **8 mètres** minimum si les façades ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes,
- **16 mètres** minimum si l'une des façades comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes.

Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 16 mètres de la façade en vis-à-vis.

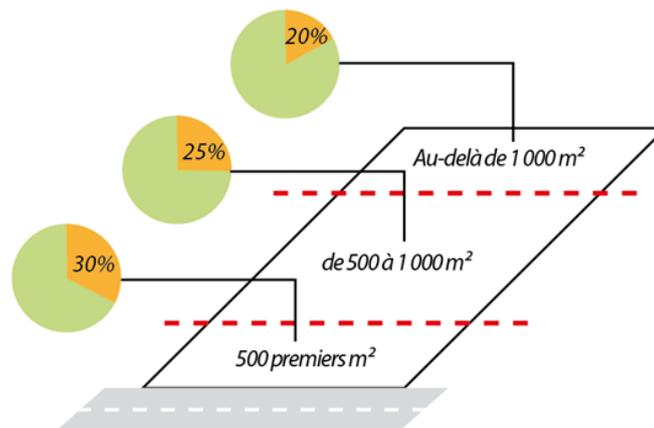
4/ L'emprise au sol des constructions

Dispositions générales

- **Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (16/11/2021) :**

L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse située à plus de 0,60 m au-dessus du terrain naturel, piscine, abri...) est fixée à :

- pour la première tranche de 500 m² de terrain : **30 %** de la superficie du terrain,
- Pour la deuxième tranche de 500 à 1000 m² de terrain : **25 %** de la superficie du terrain,
- Pour la dernière tranche, au-delà de 1000 m² de terrain : **20 %** de la superficie du terrain.



Par exemple, l'emprise au sol maximale d'un terrain de 1 200 m² sera calculée de la manière suivante :

- pour la première tranche de 500 m² de terrain : 30 % de la superficie du terrain, soit 150 m²,
- pour la deuxième tranche de 500 à 1000 m² de terrain : 25 % de la superficie du terrain, soit 125 m²,
- pour la dernière tranche, au-delà de 1000 m² de terrain : 20 % de la superficie du terrain, soit 40 m².

Ainsi, pour un terrain de 1 200 m², l'emprise au sol maximale est de 150 + 125 + 40 = 315 m².

Par ailleurs, chaque construction d'un seul tenant ne devra pas excéder 200 m² d'emprise au sol.

- **Pour les terrains issus d'une division après la date d'approbation du présent règlement (16/11/2021)**

L'emprise au sol maximum est fixée à 25%, y compris les constructions principales et les constructions d'autre nature (annexes, terrasse située à plus de 0,60 m au-dessus du terrain naturel, piscine, abri...). L'emprise au sol maximum des constructions d'autre nature est fixée à 5 %.

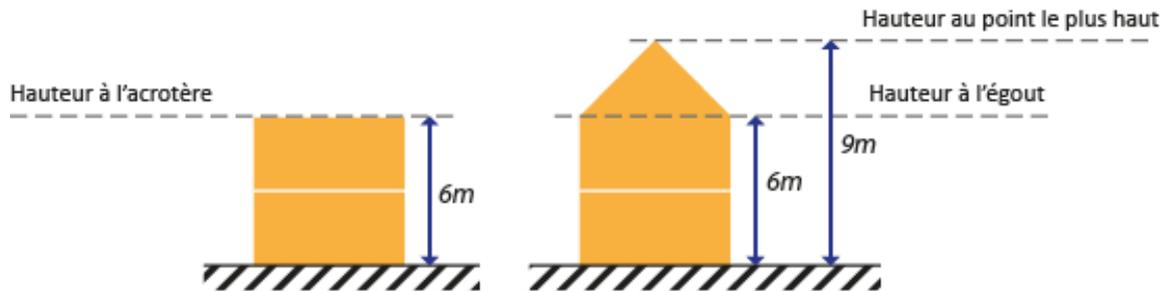
Par ailleurs, chaque construction d'un seul tenant ne devra pas excéder 200 m² d'emprise au sol.

Dispositions particulières

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (16/11/2021) qui atteint déjà l'emprise au sol maximale autorisée par le présent règlement, une extension est toutefois autorisée. L'emprise au sol maximale de cette extension est fixée à 30 m² au maximum dans le cas d'une extension en RDC, d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres ou à 20 m² au maximum dans le cas d'une extension d'une hauteur supérieure à 4 mètres.

5/ La hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **6 mètres** à l'égout ou à l'acrotère,
- La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres** au point le plus haut.



Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (16/11/2021) ne respecte pas la règle générale, son aménagement et/ou son extension sont admises sous condition de se limiter à la hauteur de la construction initiale avant travaux et de respecter les autres dispositions du présent règlement et de ne pas aggraver pas une non-conformité avec les autres règles.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un 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.

Règle générale :

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain.

Les extensions des constructions existantes doivent prendre en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Façades :

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Toitures :

Les toitures seront à pentes. Seules les constructions concernées par l'article L 111-16 du Code de l'urbanisme peuvent déroger à cette règle.

Les toitures sont couvertes en tuiles plates ou en ardoises.

Les toitures « à la Mansart » sont interdites.

Clôtures :

Les clôtures sur rue seront limitées à une hauteur de 1,80 m (hauteur des piliers incluse) et pourront être composées soit :

- D'un mur bahut recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec la construction principale et le site environnant. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou enduit de plaques ou grilles et grillages.
- D'un mur plein d'aspect pierre s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes.

Les clôtures en limite séparative seront limitées à une hauteur de 2 m et pourront être composées soit :

- D'un grillage doublé d'une haie.
- D'un mur bahut recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec la construction principale et le site environnant. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou enduit de plaques ou grilles et grillages.

Les clôtures ne devront pas présenter un aspect type plaques en béton. En cas de réfection partielle d'une clôture, il est autorisé la reconstruction à l'identique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un dispositif ajouré ponctuel du bas des clôtures (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

Eléments techniques :

La totalité des éléments techniques en toiture doivent, dans le cas de constructions neuves, être non-visibles depuis l'espace public et intégrés dans la construction par un traitement architectural qualitatif.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent, dans le cas de constructions neuves, être intégrés à la construction soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie, soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Règles complémentaires :

Les extensions seront traitées soit en utilisant le vocabulaire architectural et les couleurs de la construction existante, soit en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des produits nobles.

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, bareaudages, corniches...) seront autant que possible conservés.

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

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les projets de construction doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente et conforme à la liste des plantes locales fournie par l'Agence régionale de la Biodiversité. Toute espèce invasive sera proscrite.

Il sera planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m² de terrain.

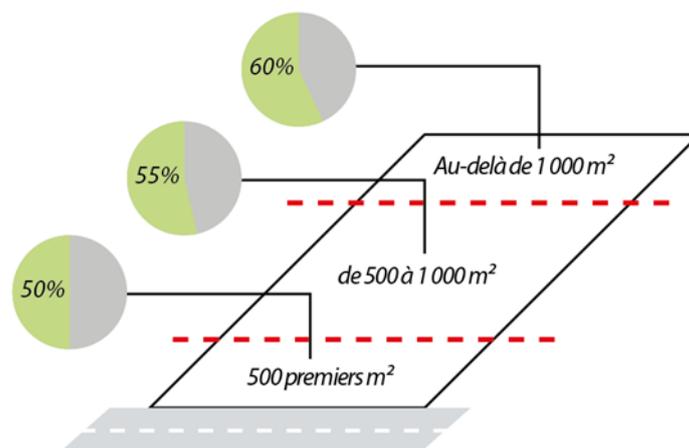
Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Dans les opérations d'ensemble portant sur une surface d'au moins un hectare, sera prévue et conservée une surface d'au moins 10 % de l'emprise de l'opération, aménagée en espace vert collectif.

- **Pour les terrains existants :**

La part d'espace vert de pleine terre minimum à conserver est fixée à :

- Pour la première tranche de 500 m² de terrain : 50 % de la superficie du terrain,
- Pour la deuxième tranche de 500 à 1000 m² de terrain : 55 % de la superficie du terrain,
- Pour la dernière tranche, au-delà de 1000 m² de terrain : 60 % de la superficie du terrain.



Par exemple, la part minimale d'espaces verts de pleine-terre d'un terrain de 1 200 m² sera calculée de la manière suivante :

- pour la première tranche de 500 m² de terrain : 50 % de la superficie du terrain, soit 250 m²,
- pour la deuxième tranche de 500 à 1000 m² de terrain : 55 % de la superficie du terrain, soit 275 m²,

- *pour la dernière tranche, au-delà de 1000 m² de terrain : 60% de la superficie du terrain, soit 120 m².*
Ainsi, pour un terrain de 1 200 m², la part minimale d'espaces verts de pleine-terre est de 250 + 275 + 120 = 645 m².

- **Pour les terrains issus d'une division après la date d'approbation du présent règlement (16/11/2021)**

La part d'espace vert de pleine terre minimum à conserver est fixée à 50 % de la superficie du terrain.

Espaces paysagers non constructibles :

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage comme espaces paysagers non constructibles au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.

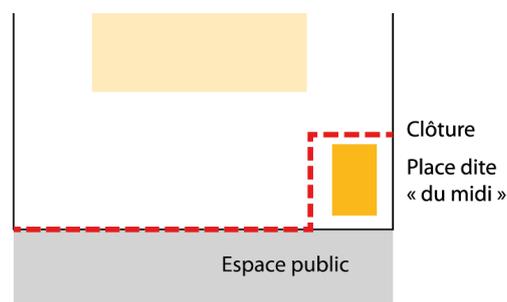
4/ STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose pour les constructions nouvelles, les *extensions* de constructions existantes, les changements de destination à l'intérieur du volume du bâti ainsi que lors de la création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés dans les dispositions générales du règlement.

Une place au moins devra être réalisée de manière à être facilement accessible depuis l'espace public (place dite « du midi ») conformément au schéma ci-dessous :



CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Les voies de desserte

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

2. Les accès

Le nombre des accès créés sur les voies peut être limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur des accès doit être de 2,70 mètres minimum.

3. Les voies de desserte interne

Les caractéristiques des voies de desserte internes destinées à desservir des constructions (logements, commerces, équipements, etc.) doivent être étudiées selon la nature et l'importance de la ou des constructions desservies de manière à ce que la circulation interne puisse répondre de manière satisfaisante au besoin créé et à ce que la sécurité des biens et des personnes (éclairage, lutte contre l'incendie par exemple) puisse être assurée.

La largeur de l'emprise de la chaussée de la voie nouvelle constituée par un passage privé ou une servitude de passage doit être au minimum de :

- 3,5 mètres pour les voies de moins de 50 mètres de longueur, ne desservant qu'un seul logement,
- 5 mètres pour les voies de moins de 50 mètres de longueur, desservant moins de cinq logements,
- 8 mètres dans les autres cas.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés à condition :

- Qu'ils soient conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public,
- Qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. En cas d'impossibilité d'une infiltration de toutes les eaux pluviales sur la parcelle (débit de fuite nul), et en complément des techniques alternatives mises en place, le débit de fuite pourra être au maximum de 1,2L/s/ha pour une pluie de référence de 50 mm sur 12 heures.0

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

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

Pour les opérations comprenant plusieurs logements, devra être respectée la réglementation relative à la défense incendie, notamment la présence d'hydrants suffisants.

4- Exceptions :

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

5- Collecte des déchets

Dans le cas d'un seul logement :

Les collectes sont faites en porte à porte. Le projet doit permettre le stationnement de trois bacs sur le domaine privé : ordures ménagères (OM), emballages/papiers et déchets végétaux le cas échéant. La présentation des bacs doit se faire sur le trottoir en respectant le règlement de collecte en vigueur.

Cas des impasses : si aucune aire de retournement n'est prévue en fond d'impasse, les bacs devront être présentés à la collecte en bout d'impasse en respectant le règlement de collecte quant aux consignes de sécurité. Une aire de présentation devra être prévue sur le domaine public à proximité de la voirie et ne pas entraver la circulation des piétons.

Entre deux et dix-neuf logements :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire à partir de 5 logements par cage d'escalier. Locaux ordures ménagères au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

Vingt logements et plus :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire et prévoir une aire de présentation des encombrants à l'extérieur. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des encombrants par les agents de collecte.

Pour les ordures ménagères et les emballages et papiers en mélange : conteneurs enterrés implantés sur le domaine privé accessibles uniquement aux habitants du collectif à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant (prévoir au minimum un grillage d'une hauteur de 1,80 m, avec une porte équipée d'un digicode et non d'une serrure à clé, accessibles au chauffeur du camion de collecte en cas de problème et accessibles aux camions de collecte sans entrave (place de stationnement notamment). Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Pour le verre, la mise en place de conteneurs enterrés sera nécessaire à partir de 50 logements, en dessous, il conviendra de prévoir une plateforme pouvant accueillir une borne aérienne pour le verre.

Dans les cas où la mise en place de conteneur enterrés serait impossible (obligation d'alignement sur les constructions existantes en bordure de domaine public), la collecte en bacs devra être envisagée auquel cas, devront être prévus des locaux poubelles au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE

Zones destinées principalement à l'accueil de constructions destinées aux activités économiques

Cette zone comprend deux sous-secteurs :

- La zone UAE* qui dispose d'un règlement adapté à l'activité de logistique présente sur ce secteur,
- La zone UAE 1 qui dispose d'un règlement adapté à un pôle santé comprenant des activités d'hébergement. Cette zone est couverte par l'OAP Entrée nord du centre-bourg.

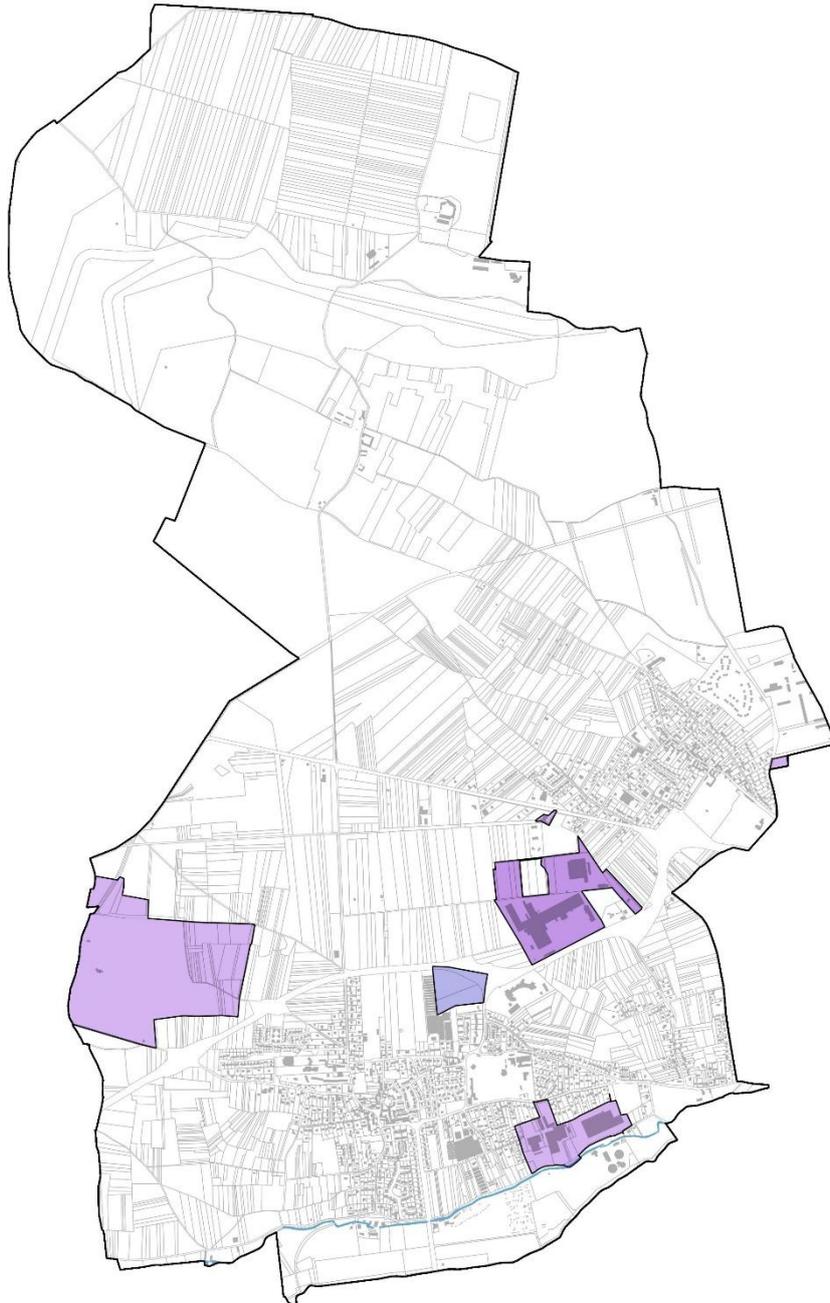


Image fournie à titre indicatif

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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 21 sous destinations des constructions, à savoir :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			<p><u>En zones UAE et UAE* :</u> ... à condition qu'elles soient directement liées à une construction à usage d'activités économiques (logements de gardien, logements de fonction).</p> <p><u>En zones UAE1 :</u> ...à condition qu'elles soient directement liées à une construction autorisée dans la zone.</p>
Hébergement	En zone UAE1	En zones UAE et UAE*	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie	En zones UAE et UAE*	En zone UAE1	
Entrepôt		Autorisé sous condition en zones UAE et UAE*, interdit en zone UAE1	<p><u>En zones UAE et UAE* :</u> les constructions à usage d'entrepôt, à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'activités d'artisanat, de commerce ou d'industrie et à condition d'exclure tout stockage à l'air libre.</p>
Bureau			

Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Sont par ailleurs autorisées :

- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou technique.

Sont par ailleurs interdites :

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ;
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles ;
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

En dérogation de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, il est institué que, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un terrain ou sur plusieurs terrains contigus, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

La marge minimum de retrait est de 2,5 m par rapport à l'*alignement*.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

La marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade sans être inférieure à 5 m.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Lorsque deux constructions implantées sur la même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une distance au moins égale à 5 m.

4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder **60 %** de la superficie du terrain.

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (*acrotère, faîtage*), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m au point le plus haut.

En zone UAE* uniquement, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m au point le plus haut du bâtiment (*acrotère, faîtage*), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans toute la zone, la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un 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.

Toute imitation ou utilisation brute de produits destinés à être recouverts est interdite.

Un soin particulier doit être porté à l'aspect esthétique, au choix des couleurs pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les clôtures :

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein en moellons rejointoyés ou enduit d'une hauteur de 2 m (hauteur des piliers incluse). Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures existantes,
- soit d'un mur bahut ne dépassant pas 1 m. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'un grillage (hauteur maximale totale de la clôture : 2 m). Il peut être doublé d'une haie végétale composée d'essences locales,
- soit d'un grillage rigide plastifié vert (d'une hauteur maximale de 2 m), doublé d'une haie végétale (d'une hauteur maximale de 2 m).

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Sont interdits (pour les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives) :

- les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton ou fibrociment,
- l'emploi à nu de produits destinés à être recouverts : d'aspect parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris.

Les clôtures en limite séparative ne pourront pas dépasser 2 m. Elles seront constituées d'un grillage rigide plastifié vert doublé d'une haie végétale ou d'un mur plein en moellons rejointoyés ou enduit. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures existantes.

En cas de réfection partielle d'une clôture, il est autorisé la reconstruction à l'identique.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les projets de construction doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente et conforme à la liste des plantes locales fournie par l'Agence régionale de la Biodiversité. Toute espèce invasive sera proscrite.

Il sera planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m² de terrain.

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

La part **d'espace vert de pleine terre** est fixée à **10% minimum** de la superficie du *terrain*.

Espaces paysagers non constructibles :

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage comme espaces paysagers non constructibles au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.

4/ STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement, ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement pour les opérations de chargement-déchargement.

Cette obligation s'impose à l'occasion des constructions nouvelles, des *extensions* de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés dans les dispositions générales du règlement.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Les voies de desserte

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

2. Les accès

Le nombre des accès créés sur les voies peut être limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur des accès doit être de 2,70 mètres minimum.

3. Les voies de desserte interne

Les caractéristiques des voies de desserte internes destinées à desservir des constructions (logements, commerces, équipements, etc.) doivent être étudiées selon la nature et l'importance de la ou des constructions desservies de manière à ce que la circulation interne puisse répondre de manière satisfaisante au besoin créé et à ce que la sécurité des biens et des personnes (éclairage, lutte contre l'incendie par exemple) puisse être assurée.

La largeur de l'emprise de la chaussée de la voie nouvelle constituée par un passage privé ou une servitude de passage doit être au minimum de :

- 3,5 mètres pour les voies de moins de 50 mètres de longueur, ne desservant qu'un seul logement,
- 5 mètres pour les voies de moins de 50 mètres de longueur, desservant moins de cinq logements,
- 8 mètres dans les autres cas.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés à condition :

- Qu'ils soient conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public,
- Qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. En cas d'impossibilité d'une infiltration de toutes les eaux pluviales sur la parcelle (débit de fuite nul), et en complément des techniques alternatives mises en place, le débit de fuite pourra être au maximum de 1,2L/s/ha pour une pluie de référence de 50 mm sur 12 heures.0

3- Réseaux divers :

Devra être respectée la réglementation relative à la défense incendie, notamment la présence d'hydrants suffisants.

4- Exceptions :

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

5-Collecte des déchets

Dans le cas d'un seul logement :

Les collectes sont faites en porte à porte. Le projet doit permettre le stationnement de trois bacs sur le domaine privé : ordures ménagères (OM), emballages/papiers et déchets végétaux le cas échéant. La présentation des bacs doit se faire sur le trottoir en respectant le règlement de collecte en vigueur.

Cas des impasses : si aucune aire de retournement n'est prévue en fond d'impasse, les bacs devront être présentés à la collecte en bout d'impasse en respectant le règlement de collecte quant aux consignes de sécurité. Une aire de présentation devra être prévue sur le domaine public à proximité de la voirie et ne pas entraver la circulation des piétons.

Entre deux et dix-neuf logements :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire à partir de 5 logements par cage d'escalier. Locaux ordures ménagères au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

Vingt logements et plus :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire et prévoir une aire de présentation des encombrants à l'extérieur. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des encombrants par les agents de collecte.

Pour les ordures ménagères et les emballages et papiers en mélange : conteneurs enterrés implantés sur le domaine privé accessibles uniquement aux habitants du collectif à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant (prévoir au minimum un grillage d'une hauteur de 1,80 m, avec une porte équipée d'un digicode et non d'une serrure à clé, accessibles au chauffeur du camion de collecte en cas de problème et accessibles aux camions de collecte sans entrave (place de stationnement notamment). Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Pour le verre, la mise en place de conteneurs enterrés sera nécessaire à partir de 50 logements, en dessous, il conviendra de prévoir une plateforme pouvant accueillir une borne aérienne pour le verre.

Dans les cas où la mise en place de conteneur enterrés serait impossible (obligation d'alignement sur les constructions existantes en bordure de domaine public), la collecte en bacs devra être envisagée auquel cas, devront être prévus des locaux poubelles au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEC

Zone principalement destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics

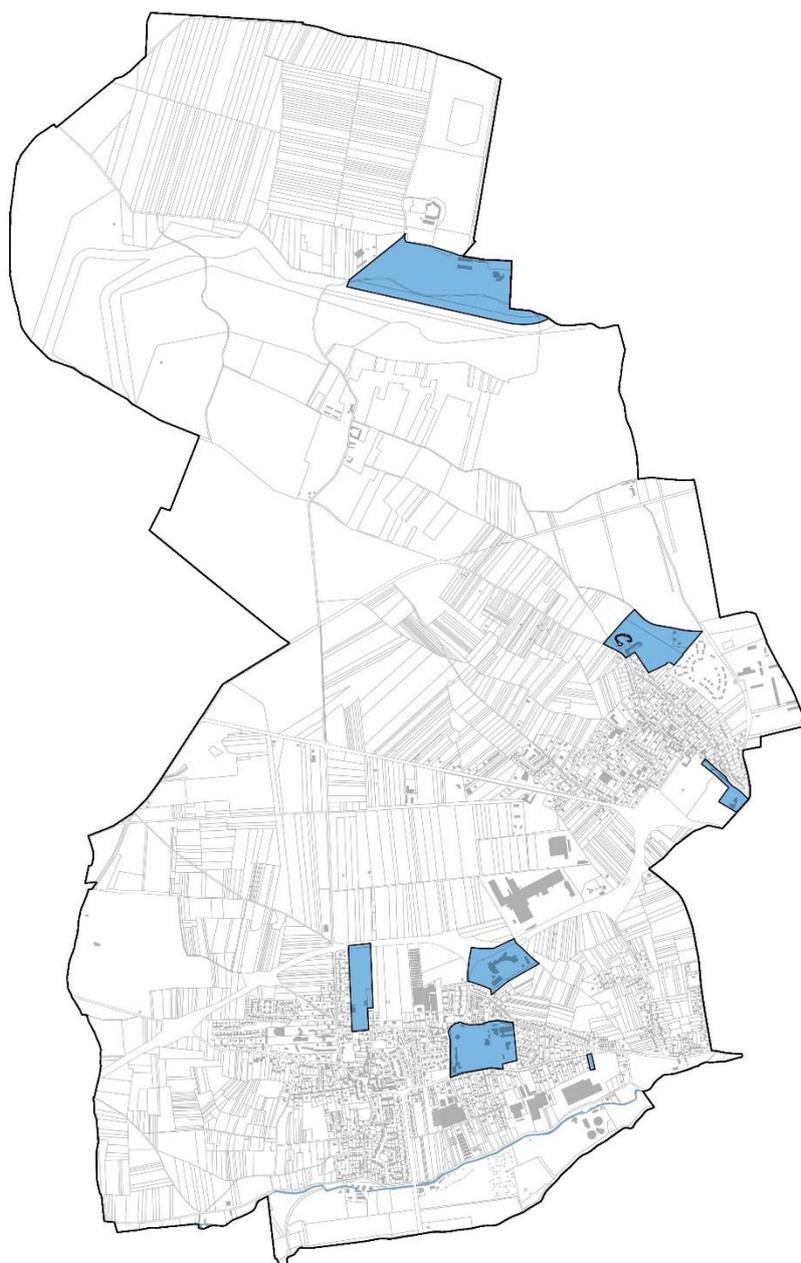


Image fournie à titre indicatif

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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 21 sous destinations des constructions, à savoir :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			... à condition qu'elles soient directement liées à une construction à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics (logements de gardien, logements de fonction).
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricole et forestière :			

Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Sont par ailleurs autorisées :

- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou technique.

Sont par ailleurs interdites :

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ;
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles ;
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

En dérogation de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, il est institué que, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un terrain ou sur plusieurs terrains contigus, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions peuvent être implantées à l'*alignement* des voies ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est de 2,50 m par rapport à l'*alignement*.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elles sont implantées en retrait, la marge minimum de retrait est égale à la hauteur de la façade mesurée à l'éégout ou à l'acrotère de la façade située en vis-à-vis de la limite avec un minimum de 3 m.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il n'est pas fixé de règle.

4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 85 % de la superficie du terrain.

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (*acrotère*, *faîtage*), ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au point le plus haut.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un 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.

Toute imitation ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité esthétique, au choix des couleurs pour assurer une bonne insertion dans le site.

En cas de réfection partielle d'une clôture, il est autorisé la reconstruction à l'identique.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les marges laissées libres par rapport à l'*alignement* et aux limites séparatives doivent être végétalisées.

La part **d'espace vert de pleine terre** est fixée à **20% minimum** de la superficie du *terrain*.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente et conformes à la liste des plantes locales fournie par l'Agence régionale de la Biodiversité. Toute espèce invasive sera proscrite.

Espaces paysagers non constructibles :

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage comme espaces paysagers non constructibles au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.

4/ STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose à l'occasion des constructions nouvelles, des *extensions* de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés dans les dispositions générales du règlement.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique, soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimensions suffisantes pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par les équipements ou les constructions projetés. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes et permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

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

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1 - **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés à condition :

- Qu'ils soient conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public,
- Qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. En cas d'impossibilité d'une infiltration de toutes les eaux pluviales sur la parcelle (débit de fuite nul), et en complément des techniques alternatives mises en place, le débit de fuite pourra être au maximum de 1,2L/s/ha pour une pluie de référence de 50 mm sur 12 heures.0

3- Réseaux divers :

Devra être respectée la réglementation relative à la défense incendie, notamment la présence d'hydrants suffisants.

4- Exceptions :

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

5- Collecte des déchets

Dans le cas d'un seul logement :

Les collectes sont faites en porte à porte. Le projet doit permettre le stationnement de trois bacs sur le domaine privé : ordures ménagères (OM), emballages/papiers et déchets végétaux le cas échéant. La présentation des bacs doit se faire sur le trottoir en respectant le règlement de collecte en vigueur.

Cas des impasses : si aucune aire de retournement n'est prévue en fond d'impasse, les bacs devront être présentés à la collecte en bout d'impasse en respectant le règlement de collecte quant aux consignes de sécurité. Une aire de présentation devra être prévue sur le domaine public à proximité de la voirie et ne pas entraver la circulation des piétons.

Entre deux et dix-neuf logements :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire à partir de 5 logements par cage d'escalier. Locaux ordures ménagères au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent

convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

Vingt logements et plus :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire et prévoir une aire de présentation des encombrants à l'extérieur. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des encombrants par les agents de collecte.

Pour les ordures ménagères et les emballages et papiers en mélange : conteneurs enterrés implantés sur le domaine privé accessibles uniquement aux habitants du collectif à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant (prévoir au minimum un grillage d'une hauteur de 1,80 m, avec une porte équipée d'un digicode et non d'une serrure à clé, accessibles au chauffeur du camion de collecte en cas de problème et accessibles aux camions de collecte sans entrave (place de stationnement notamment). Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Pour le verre, la mise en place de conteneurs enterrés sera nécessaire à partir de 50 logements, en dessous, il conviendra de prévoir une plateforme pouvant accueillir une borne aérienne pour le verre.

Dans les cas où la mise en place de conteneur enterrés serait impossible (obligation d'alignement sur les constructions existantes en bordure de domaine public), la collecte en bacs devra être envisagée auquel cas, devront être prévus des locaux poubelles au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM

Zone réservée à la Défense Nationale

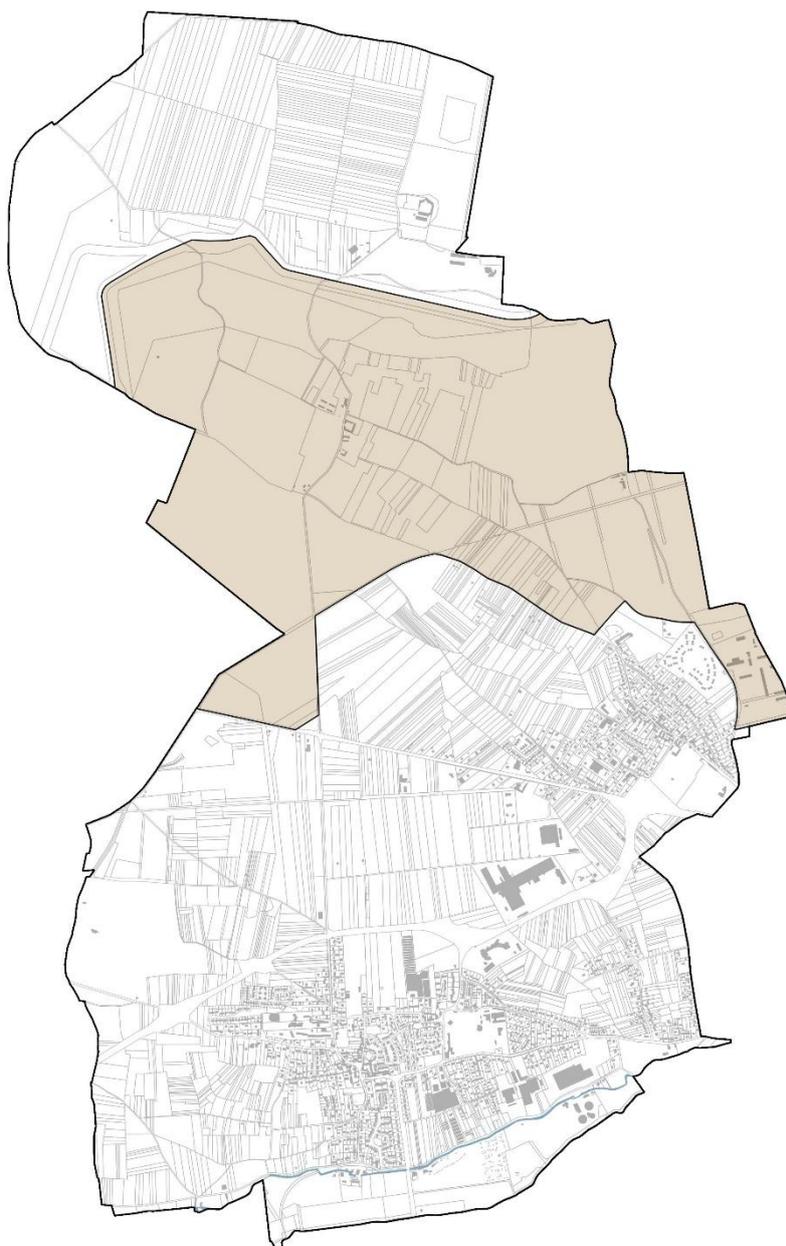


Image fournie à titre indicatif

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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 21 sous destinations des constructions, à savoir :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			A condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exercice des activités militaires ou paramilitaires.
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			A condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exercice des activités militaires ou paramilitaires.
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie			A condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exercice des activités militaires ou paramilitaires.
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics:			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			A condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice des activités militaires ou paramilitaires.
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il n'est pas fixé de règle.

4/ L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au point le plus haut.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En cas de réfection partielle d'une clôture, il est autorisé la reconstruction à l'identique.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 3,50 m.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les parties boisées doivent être préservées.

Espaces paysagers non constructibles :

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage comme espaces paysagers non constructibles au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.

4/ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées en UM2 et doit être réalisé en dehors de la voie publique.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimensions suffisantes pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

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

5 - Exceptions :

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

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés à condition :

- Qu'ils soient conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public,
- Qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. En cas d'impossibilité d'une infiltration de toutes les eaux pluviales sur la parcelle (débit de fuite nul), et en complément des techniques alternatives mises en place, le débit de fuite pourra être au maximum de 1,2L/s/ha pour une pluie de référence de 50 mm sur 12 heures.0

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

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

Pour les opérations comprenant plusieurs logements, devra être respectée la réglementation relative à la défense incendie, notamment la présence d'hydrants suffisants.

4- Exceptions :

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

5- Collecte des déchets

Dans le cas d'un seul logement :

Les collectes sont faites en porte à porte. Le projet doit permettre le stationnement de trois bacs sur le domaine privé : ordures ménagères (OM), emballages/papiers et déchets végétaux le cas échéant. La présentation des bacs doit se faire sur le trottoir en respectant le règlement de collecte en vigueur.

Cas des impasses : si aucune aire de retournement n'est prévue en fond d'impasse, les bacs devront être présentés à la collecte en bout d'impasse en respectant le règlement de collecte quant aux consignes de sécurité.

Une aire de présentation devra être prévue sur le domaine public à proximité de la voirie et ne pas entraver la circulation des piétons.

Entre deux et dix-neuf logements :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire à partir de 5 logements par cage d'escalier. Locaux ordures ménagères au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

Vingt logements et plus :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire et prévoir une aire de présentation des encombrants à l'extérieur. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des encombrants par les agents de collecte.

Pour les ordures ménagères et les emballages et papiers en mélange : conteneurs enterrés implantés sur le domaine privé accessibles uniquement aux habitants du collectif à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant (prévoir au minimum un grillage d'une hauteur de 1,80 m, avec une porte équipée d'un digicode et non d'une serrure à clé, accessibles au chauffeur du camion de collecte en cas de problème et accessibles aux camions de collecte sans entrave (place de stationnement notamment). Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Pour le verre, la mise en place de conteneurs enterrés sera nécessaire à partir de 50 logements, en dessous, il conviendra de prévoir une plateforme pouvant accueillir une borne aérienne pour le verre.

Dans les cas où la mise en place de conteneur enterrés serait impossible (obligation d'alignement sur les constructions existantes en bordure de domaine public), la collecte en bacs devra être envisagée auquel cas, devront être prévus des locaux poubelles au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

~~DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU~~

~~Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Cette zone est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.~~

~~La zone AU est concernée par :~~

- ~~● Un aléa fort au retrait-gonflement des argiles.~~

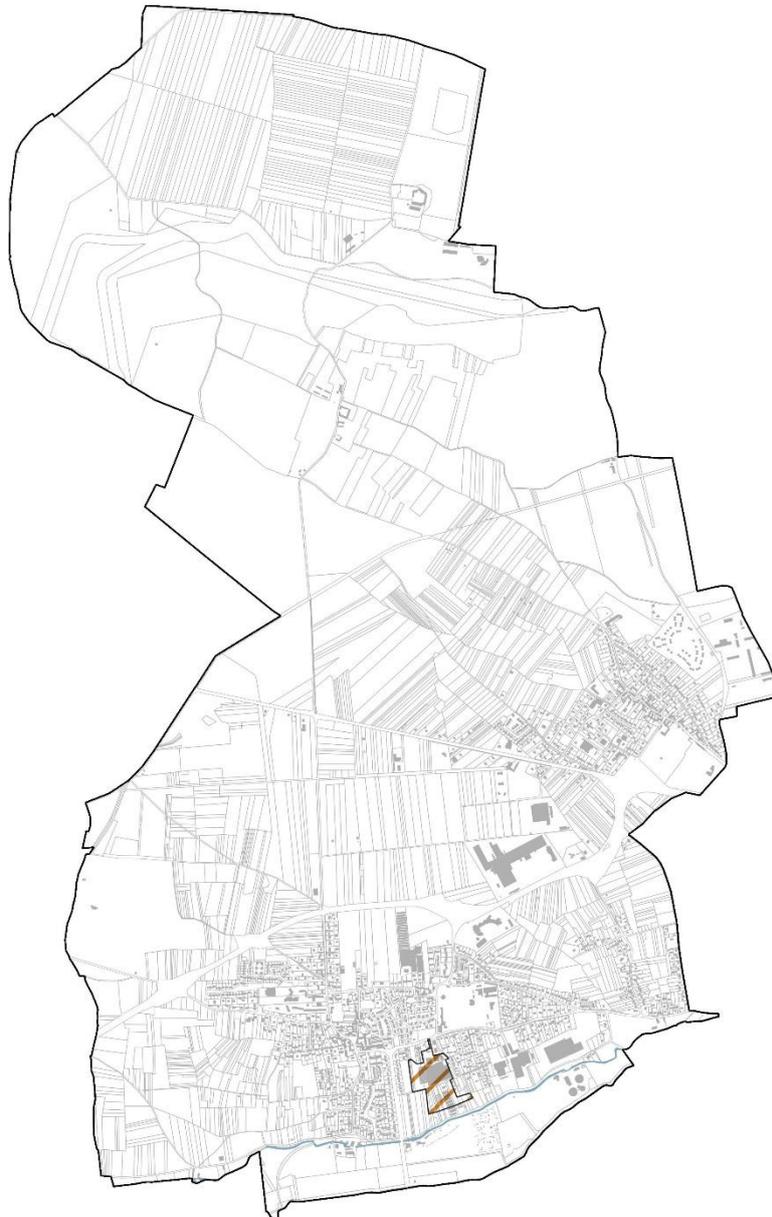


Image fournie à titre indicatif

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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 21 sous destinations des constructions, à savoir :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			En cas de reconstruction à l'identique d'une construction existante, ou d'une extension d'une construction existante dans la limite de 50 m ² de surface de plancher. En cas d'une annexe et/ou abris de jardin lié à une construction à destination d'habitation dans la limite de 8 m ² par terrain.
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			

Zone AU

Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être édifiées à 5 m minimum des limites avec les emprises publiques.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance de retrait sera au moins égale à 5 m.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain devront respecter une marge de retrait au moins égale à 5 m.

4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des extensions des constructions existantes à date d'approbation du présent règlement (16/11/2021) à destination de logement est fixée à 50 m² supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante (à la date d'approbation du présent règlement). Dans le cas de la démolition d'une construction à destination de logement édifiée régulièrement existante à date d'approbation du présent règlement (16/11/2021), sa reconstruction est possible avec la même emprise au sol, augmentée de 50 m².

5/ La hauteur maximale des constructions

la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au point le plus haut.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au point le plus haut de la construction.

~~3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS~~

Il n'est pas fixé de règle.

~~4/ STATIONNEMENT~~

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

~~1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public~~

Il n'est pas fixé de règle.

~~2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement~~

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUp

La zone AUp correspond au secteur mixte à dominante résidentielle du projet de la ZAC des Belles Vues. Elle comprend un sous-secteur AUpa destiné à accueillir des constructions marquant l'entrée principale du quartier.

La zone AUp est destinée à accueillir des constructions à usage principalement d'habitation. Sont également autorisés les commerces, équipements et services qui en sont le complément normal, ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement du quartier d'habitation.

La zone AUp est concernée par :

- Un aléa de remontée de nappe de sensibilité variable (faible à très forte) ;
- Un aléa moyen à fort au retrait-gonflement des argiles.

Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter les désordres aux constructions liés à ces aléas.

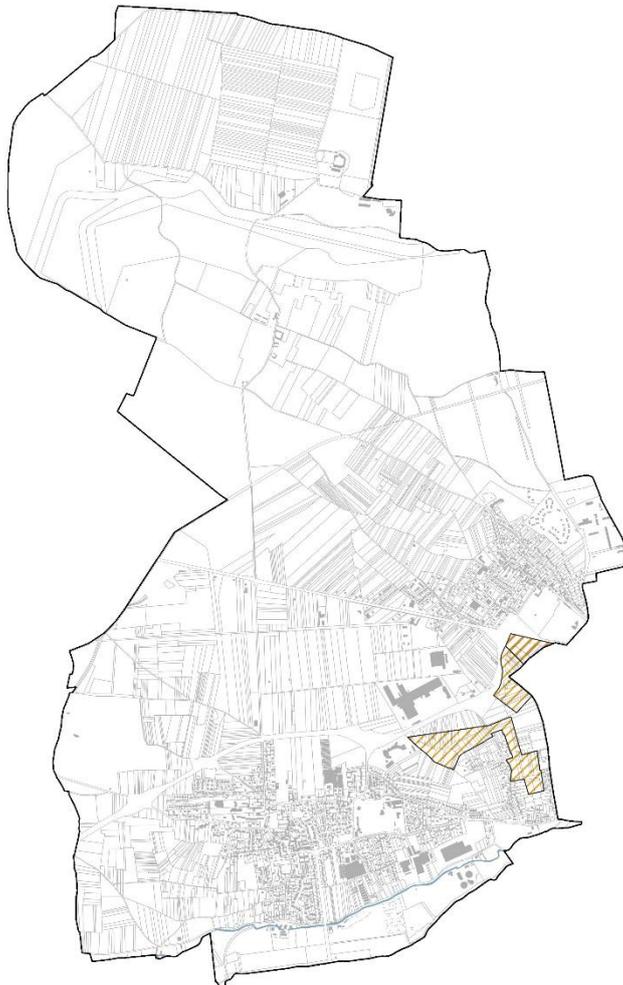


Image fournie à titre indicatif

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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 21 sous destinations des constructions, à savoir :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			A l'intérieur des périmètres repérés sur le document graphique comme emplacements réservés pour mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements et/ou d'hébergements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux.
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			... dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m ² .
Restauration			... dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m ² .
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			... dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m ² .
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage et si les travaux prévus sont de nature à en réduire les nuisances.
Entrepôt			... sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'activités économiques existantes.
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

L'ensemble des constructions autorisées dans le tableau ci-dessus le sont sous condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone AU_p identifiée au plan de zonage. Le schéma devra respecter les orientations définies dans l'OAP ZAC des Belles Vues afin de garantir une bonne insertion. Il devra également prévoir la réalisation des équipements, infrastructures et réseaux nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

Sont par ailleurs autorisées :

- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou technique.

Sont par ailleurs interdites :

- Les installations classées soumises à autorisation préalable qui ne sont pas compatibles avec le voisinage, en particulier sous l'aspect de la sécurité et des nuisances (acoustiques, olfactives, desserte, stationnement...);
- Les installations classées soumises à autorisation préalable ;
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles ;
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme ;
- Les antennes relais soumises à permis de construire ou à déclaration préalable.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées en limite des emprises publiques ou en retrait.

Le long des axes routiers RD116D et RD97, les constructions devront s'implanter en retrait, comme préconisé dans les études d'entrée de ville annexées au présent règlement.

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

Dispositions générales

Les constructions, y compris les constructions annexes, peuvent être implantées **en limites séparatives ou en retrait**.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

4/ L'emprise au sol des constructions

Dispositions générales

- Dans le secteur AUp, l'emprise au sol maximum des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse située à plus de 0,60 m au-dessus du terrain naturel, piscine, abri...) est fixée à 75 % de la superficie du terrain,
- Dans le secteur AUpa, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

En application de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'une opération de logements aidés, l'emprise au sol maximale peut être majorée de 20%.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

5/ La hauteur maximale des constructions

- Dans le secteur AUp, la hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres à l'égout du toit,
- Dans le secteur AUpa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres à l'égout du toit ou R+3.

La hauteur des installations et équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un 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.

Dispositions générales :

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

L'affectation d'un terrain à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Dispositions générales applicables à tous types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation de constructions existantes

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du site, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades et par le choix des matériaux et des couleurs.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux de volumes, le choix des produits et des couleurs.

Les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés sont interdits.

En cas d'opération d'ensemble comprenant plusieurs logements, une seule antenne à usage collectif est autorisée.

Les clôtures

Dans la zone AUp, les clôtures devront respecter les Cahiers de Prescriptions architecturales, urbaines et paysagères de la ZAC des Belles Vues.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Il sera aménagé, sur chaque terrain, au moins 25% d'espaces plantés paysagés en espace de pleine-terre.

Les arbres de haute tige existants doivent si possible être maintenus. En cas d'impossibilité de conserver les plantations existantes, la plantation d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre doit être réalisée. Les aires de stationnement aérien devront compter au minimum 1 arbre pour 4 places.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente et conforme à la liste des plantes locales fournie par l'Agence régionale de la Biodiversité. Toute espèce invasive sera proscrite.

Dispositions particulières :

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

Espaces paysagers non constructibles :

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage comme espaces paysagers non constructibles au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.

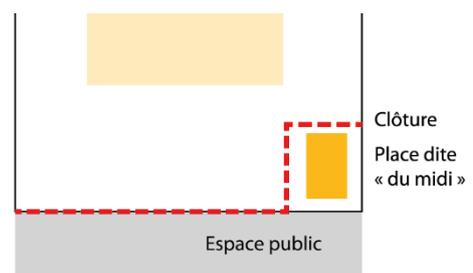
4/ STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose pour les constructions nouvelles, les *extensions* de constructions existantes, les changements de destination à l'intérieur du volume du bâti ainsi que lors de la création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable, à condition que soit créée plus de 2 logements. S'il n'est pas créé plus de 2 logements, il ne sera pas exigé de création de nouvelles places de stationnement.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés dans les dispositions générales du règlement. La mutualisation des stationnements est encouragée dans le cadre de l'opération des Belles Vues.

Une place au moins devra être réalisée de manière à être facilement accessible depuis l'espace public (place dite « du midi ») conformément au schéma ci-contre :



CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 – Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée. Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 – Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours. Pour les opérations de construction ou d'aménagement dont l'emprise occupe une surface d'au moins 5000 m², des aménagements de voies spécifiques doivent être créés pour la circulation des vélos.

4 – Règle applicable aux ouvrages techniques

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

5- Collecte des déchets

Dans le cas d'un seul logement :

Les collectes sont faites en porte à porte. Le projet doit permettre le stationnement de trois bacs sur le domaine privé : ordures ménagères (OM), emballages/papiers et déchets végétaux le cas échéant. La présentation des bacs doit se faire sur le trottoir en respectant le règlement de collecte en vigueur.

Cas des impasses : si aucune aire de retournement n'est prévue en fond d'impasse, les bacs devront être présentés à la collecte en bout d'impasse en respectant le règlement de collecte quant aux consignes de sécurité. Une aire de présentation devra être prévue sur le domaine public à proximité de la voirie et ne pas entraver la circulation des piétons.

Entre deux et dix-neuf logements :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire à partir de 5 logements par cage d'escalier. Locaux ordures ménagères au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit

être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

Vingt logements et plus :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire et prévoir une aire de présentation des encombrants à l'extérieur. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des encombrants par les agents de collecte.

Pour les ordures ménagères et les emballages et papiers en mélange : conteneurs enterrés implantés sur le domaine privé accessibles uniquement aux habitants du collectif à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant (prévoir au minimum un grillage d'une hauteur de 1,80 m, avec une porte équipée d'un digicode et non d'une serrure à clé, accessibles au chauffeur du camion de collecte en cas de problème et accessibles aux camions de collecte sans entrave (place de stationnement notamment). Se rapprocher de l'Agglomération et se référer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Pour le verre, la mise en place de conteneurs enterrés sera nécessaire à partir de 50 logements, en dessous, il conviendra de prévoir une plateforme pouvant accueillir une borne aérienne pour le verre.

Dans les cas où la mise en place de conteneur enterrés serait impossible (obligation d'alignement sur les constructions existantes en bordure de domaine public), la collecte en bacs devra être envisagée auquel cas, devront être prévus des locaux poubelles au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés à condition :

- Qu'ils soient conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public,
- Qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. En cas d'impossibilité d'une infiltration de toutes les eaux pluviales sur la parcelle (débit de fuite nul), et en complément des techniques alternatives mises en place, le débit de fuite pourra être au maximum de 1,2L/s/ha pour une pluie de référence de 50 mm sur 12 heures.0

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

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

Pour les opérations comprenant plusieurs logements, devra être respectée la réglementation relative à la défense incendie, notamment la présence d'hydrants suffisants.

4- Exceptions :

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUr

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée pour accueillir des logements et éventuellement des équipements dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.

La zone AUr est concernée par :

- Un aléa moyen à fort au retrait-gonflement des argiles.

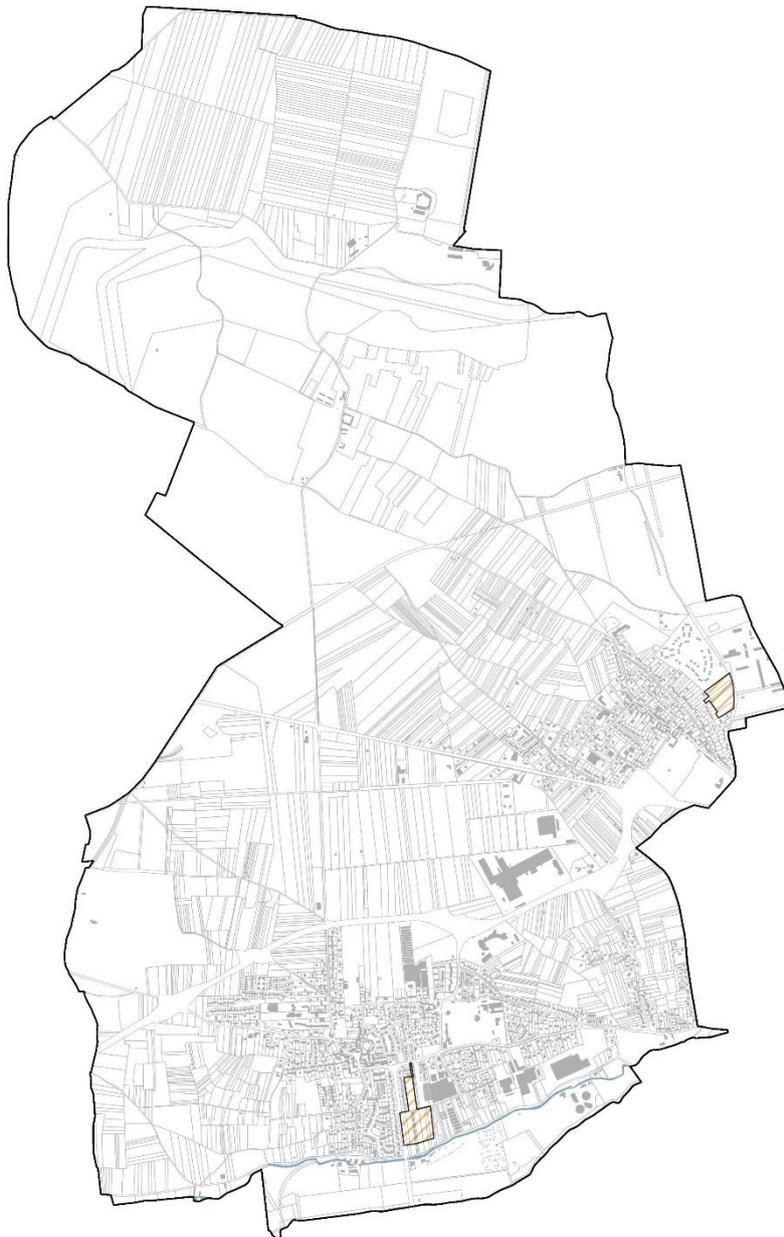


Image fournie à titre indicatif

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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 21 sous destinations des constructions, à savoir :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			A l'intérieur des périmètres repérés sur le document graphique comme emplacements réservés pour mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux.
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			... dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m².
Restauration			... dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m².
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			... dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m².
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

L'ensemble des constructions autorisées dans le tableau ci-dessus le sont sous condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de chaque zone AUr identifiée au plan de zonage. Le schéma devra respecter les orientations définies dans l'OAP Secteur d'urbanisation sud du centre bourg et dans l'OAP Les Corlués afin de garantir une bonne insertion. Il devra également prévoir la réalisation des équipements, infrastructures et réseaux nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

Sont par ailleurs autorisées :

- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou technique.

Sont par ailleurs interdites :

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ;
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles ;
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

En dérogation de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, il est institué que, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un terrain ou sur plusieurs terrains contigus, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Dispositions générales

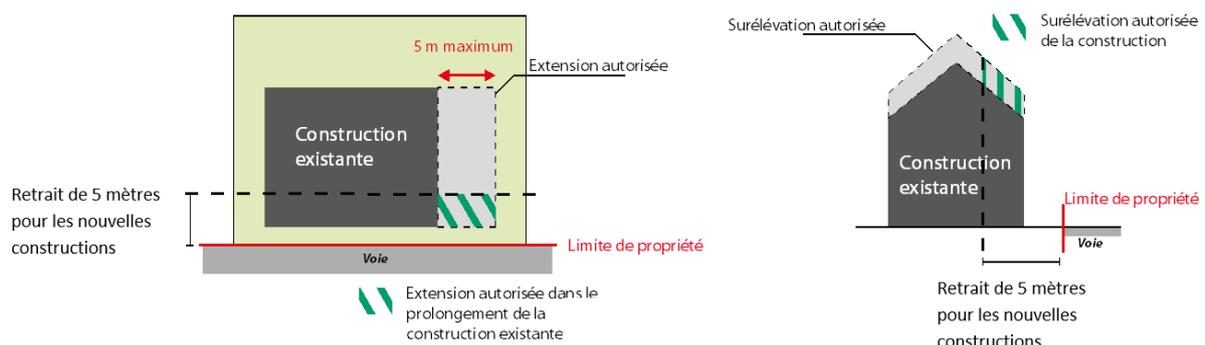
Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite avec l'emprise publique.

Dispositions particulières

Dans la *marge de recul*, sont autorisés :

- les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (16/11/2021),
- les escaliers, perrons et marquises,
- les constructions annexes,
- les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics...

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (20/03/2021) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaires maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'elles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



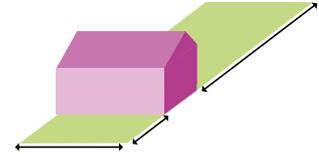
2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Dans une bande de 25 mètres par rapport aux voies :

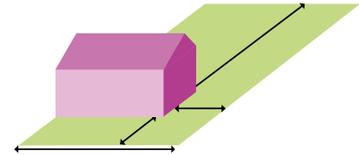
Terrains présentant jusqu'à 13 m de largeur de façade sur rue :

Les constructions peuvent s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales.



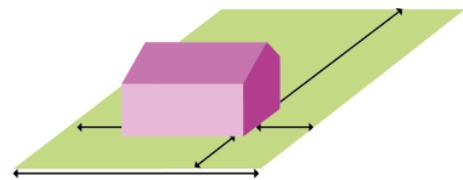
Terrains entre 13 m et moins de 20 m de largeur de façade sur rue :

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale maximum.



Terrains de 20 m et plus de largeur de façade sur rue :

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.



Au-delà de la bande de 25 m par rapport aux voies :

Dans tous les cas (terrains existants et issus d'une division), les constructions doivent s'implanter en retrait de toutes les limites séparatives.

Les retraits des limites séparatives sont fixés à :

Pour les terrains présentant jusqu'à 13 m de largeur de façade :

- **2 mètres** minimum si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes,
- **8 mètres** minimum si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes.

Pour les terrains entre 13 m et moins de 20 m de largeur de façade :

- **3 mètres** minimum si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes,
- **8 mètres** minimum si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes.

Pour les terrains de 20 m et plus de largeur de façade :

- **4 mètres** minimum si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes,
- **8 mètres** minimum si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes.

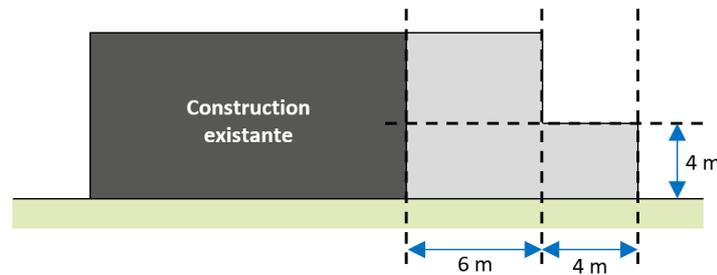
Dispositions particulières

Dans la *marge de recul*, sont autorisés :

- les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (16/11/2021),
- les escaliers, perrons et marquises,
- les constructions annexes.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (16/11/2021) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 10 mètres linéaires sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'elles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles et sous condition de respecter un gabarit, tel que définit sur le schéma ci-après, de :

- 6 mètres de linéaire possibles sur une hauteur supérieure à 4 mètres,
- Plus 4 mètres possibles uniquement en RDC, avec une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres.



3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Dispositions générales

Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain devront respecter *une marge de retrait* égale à :

- **8 mètres** minimum si les façades ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes,
- **16 mètres** minimum si l'une des façades comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes.

Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

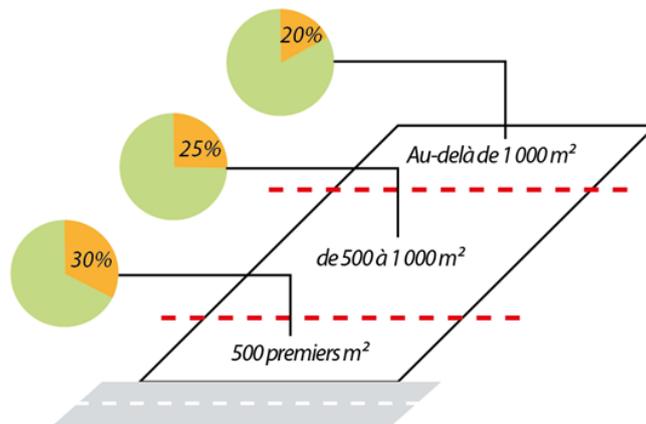
- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 16 mètres de la façade en vis-à-vis.

4/ L'emprise au sol des constructions

Dispositions générales

L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse située à plus de 0,60 m au-dessus du terrain naturel, piscine, abri...) est fixée à :

- Pour la première tranche de 500 m² de terrain : **30 %** de la superficie du terrain,
- Pour la deuxième tranche de 500 à 1000 m² de terrain : **25 %** de la superficie du terrain,
- Pour la dernière tranche, au-delà de 1000 m² de terrain : **20%** de la superficie du terrain.



Par exemple, l'emprise au sol maximale d'un terrain de 1 200 m² sera calculée de la manière suivante :

- pour la première tranche de 500 m² de terrain : 30 % de la superficie du terrain, soit 150 m²,
- pour la deuxième tranche de 500 à 1000 m² de terrain : 25 % de la superficie du terrain, soit 125 m²,
- pour la dernière tranche, au-delà de 1000 m² de terrain : 20% de la superficie du terrain, soit 40 m².

Ainsi, pour un terrain de 1 200 m², l'emprise au sol maximale est de 150 + 125 + 40 = 315 m².

Par ailleurs, chaque construction d'un seul tenant ne devra pas excéder 200 m² d'emprise au sol.

Dispositions particulières

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (16/11/2021) qui atteint déjà l'emprise au sol maximale autorisée par le présent règlement, une extension est toutefois autorisée. L'emprise au sol maximale de cette extension est fixée à :

- 30 m² au maximum dans le cas d'une extension en RDC, d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres,
- 20 m² au maximum dans le cas d'une extension d'une hauteur supérieure à 4 mètres.

Cette extension est permise sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens.

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres** au point le plus haut soit :

- en cas de toiture à pentes : **6 mètres** à l'égout du toit et **9 mètres** au faitage,
- en cas de toiture terrasse : **9 mètres** à l'acrotère.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (16/11/2021) ne respecte pas la règle générale, son aménagement et/ou son extension sont admises sous condition de se limiter à la hauteur de la construction initiale avant travaux et de respecter les autres dispositions du présent règlement et de ne pas aggraver pas une non-conformité avec les autres règles.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un 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.

Règle générale :

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain.

Les extensions des constructions existantes doivent prendre en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Façades :

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Toitures :

Les toitures seront à pentes. Seules les constructions concernées par l'article L 111-16 du Code de l'urbanisme peuvent déroger à cette règle.

Les toitures sont couvertes en tuiles plates ou en ardoises.

Les toitures « à la Mansart » sont interdites.

Clôtures :

Les clôtures sur rue seront limitées à une hauteur de 1,80 m (hauteur des piliers incluse) et pourront être composées soit :

- D'un mur bahut recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec la construction principale et le site environnant. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou enduit de plaques ou grilles et grillages.
- D'un mur plein d'aspect pierre s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes.

Les clôtures en limite séparative seront limitées à une hauteur de 2 m et pourront être composées soit :

- D'un grillage doublé d'une haie.
- D'un mur bahut recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec la construction principale et le site environnant. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou enduit de plaques ou grilles et grillages.

Les clôtures ne devront pas présenter un aspect type plaques en béton. En cas de réfection partielle d'une clôture, il est autorisé la reconstruction à l'identique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum), soit par un dispositif ajouré ponctuel du bas des clôtures (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

Eléments techniques :

La totalité des éléments techniques en toiture doivent, dans le cas de constructions neuves, être non-visibles depuis l'espace public et intégrés dans la construction par un traitement architectural qualitatif.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent, dans le cas de constructions neuves, être intégrés à la construction soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie, soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Règles complémentaires :

Les extensions seront traitées soit en utilisant le vocabulaire architectural et les couleurs de la construction existante, soit en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des produits nobles.

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudages, corniches...) seront autant que possible conservés.

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

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les projets de construction doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente et conforme à la liste des plantes locales fournie par l'Agence régionale de la Biodiversité. Toute espèce invasive sera proscrite.

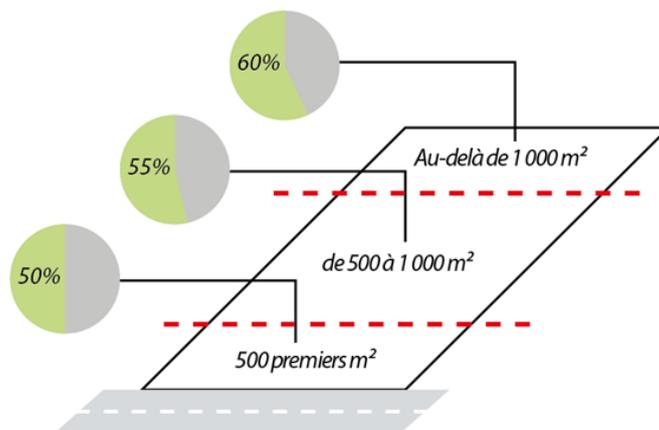
Il sera planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m² de terrain.

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

Dans les opérations d'ensemble portant sur une surface d'au moins un hectare, sera prévue et conservée une surface d'au moins 10 % de l'emprise de l'opération, aménagée en espace vert collectif.

La part d'espace vert de pleine terre minimum à conserver est fixée à :

- Pour la première tranche de 500 m² de terrain : **50 %** de la superficie du terrain,
- Pour la deuxième tranche de 500 à 1000 m² de terrain : **55 %** de la superficie du terrain,
- Pour la dernière tranche, au-delà de 1000 m² de terrain : **60 %** de la superficie du terrain.



Par exemple, la part minimale d'espaces verts de pleine-terre d'un terrain de 1 200 m² sera calculée de la manière suivante :

- pour la première tranche de 500 m² de terrain : 50 % de la superficie du terrain, soit 250 m².
- pour la deuxième tranche de 500 à 1000 m² de terrain : 55 % de la superficie du terrain, soit 275 m².
- pour la dernière tranche, au-delà de 1000 m² de terrain : 60% de la superficie du terrain, soit 120 m².

Ainsi, pour un terrain de 1 200 m², la part minimale d'espaces verts de pleine-terre est de 250 + 275 + 120 = 645 m².

Espaces paysagers non constructibles :

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage comme espaces paysagers non constructibles au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.

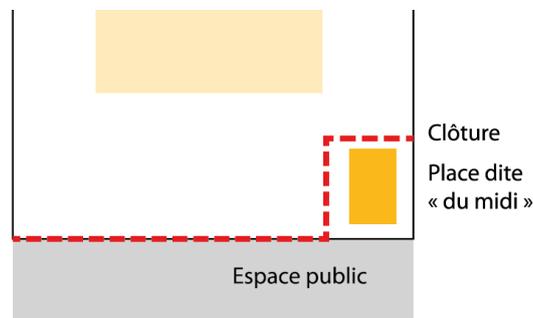
4/ STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose pour les constructions nouvelles, les *extensions* de constructions existantes, les changements de destination à l'intérieur du volume du bâti ainsi que lors de la création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés dans les dispositions générales du règlement.

Une place au moins devra être réalisée de manière à être facilement accessible depuis l'espace public (place dite « du midi ») conformément au schéma ci-dessous :



CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

5. Les voies de desserte

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

2. Les accès

Le nombre des accès créés sur les voies peut être limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur des accès doit être de 2,70 mètres minimum.

3. Les voies de desserte interne

Les caractéristiques des voies de desserte internes destinées à desservir des constructions (logements, commerces, équipements, etc.) doivent être étudiées selon la nature et l'importance de la ou des constructions desservies de manière à ce que la circulation interne puisse répondre de manière satisfaisante au besoin créé et à ce que la sécurité des biens et des personnes (éclairage, lutte contre l'incendie par exemple) puisse être assurée.

La largeur de l'emprise de la chaussée de la voie nouvelle constituée par un passage privé ou une servitude de passage doit être au minimum de :

- 3,5 mètres pour les voies de moins de 50 mètres de longueur, ne desservant qu'un seul logement,
- 5 mètres pour les voies de moins de 50 mètres de longueur, desservant moins de cinq logements,
- 8 mètres dans les autres cas.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés à condition :

- Qu'ils soient conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public,
- Qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. En cas d'impossibilité d'une infiltration de toutes les eaux pluviales sur la parcelle (débit de fuite nul), et en complément des techniques alternatives mises en place, le débit de fuite pourra être au maximum de 1,2L/s/ha pour une pluie de référence de 50 mm sur 12 heures.0

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

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

Pour les opérations comprenant plusieurs logements, devra être respectée la réglementation relative à la défense incendie, notamment la présence d'hydrants suffisants.

4- Exceptions :

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

5- Collecte des déchets

Dans le cas d'un seul logement :

Les collectes sont faites en porte à porte. Le projet doit permettre le stationnement de trois bacs sur le domaine privé : ordures ménagères (OM), emballages/papiers et déchets végétaux le cas échéant. La présentation des bacs doit se faire sur le trottoir en respectant le règlement de collecte en vigueur.

Cas des impasses : si aucune aire de retournement n'est prévue en fond d'impasse, les bacs devront être présentés à la collecte en bout d'impasse en respectant le règlement de collecte quant aux consignes de sécurité. Une aire de présentation devra être prévue sur le domaine public à proximité de la voirie et ne pas entraver la circulation des piétons.

Entre deux et dix-neuf logements :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire à partir de 5 logements par cage d'escalier. Locaux ordures ménagères au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

Vingt logements et plus :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire et prévoir une aire de présentation des encombrants à l'extérieur. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des encombrants par les agents de collecte.

Pour les ordures ménagères et les emballages et papiers en mélange : conteneurs enterrés implantés sur le domaine privé accessibles uniquement aux habitants du collectif à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant (prévoir au minimum un grillage d'une hauteur de 1,80 m, avec une porte équipée d'un digicode et non d'une serrure à clé, accessibles au chauffeur du camion de collecte en cas de problème et accessibles aux camions de collecte sans entrave (place de stationnement notamment). Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Pour le verre, la mise en place de conteneurs enterrés sera nécessaire à partir de 50 logements, en dessous, il conviendra de prévoir une plateforme pouvant accueillir une borne aérienne pour le verre.

Dans les cas où la mise en place de conteneur enterrés serait impossible (obligation d'alignement sur les constructions existantes en bordure de domaine public), la collecte en bacs devra être envisagée auquel cas, devront être prévus des locaux poubelles au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUh

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée pour accueillir des logements à proximité du cœur de bourg et de la gare d'Egly et de contribuer à renforcer la mixité sociale.

La zone AUh est divisée en deux secteurs afin de permettre la prise en compte des formes urbaines prévues.

- Le secteur AUh1 au nord accueillera un programme de logements collectifs dont une part d'hébergement spécifique pour personnes âgées et/ou en situation de handicap.
- Le secteur AUh2 au sud accueillera une opération de logement sous forme de maisons individuelles en accession à la propriété.



Image fournie à titre indicatif

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

L'aménagement de la zone devra se faire via un projet d'ensemble en respectant les orientations de l'OAP sectorielle.

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 21 sous destinations des constructions, à savoir :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			A l'intérieur du périmètres repérés sur le document graphique comme emplacements réservés pour mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme, la programmation globale de la zone devra comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux ventilés de la façon suivante : <ul style="list-style-type: none"> • Un minimum 30% en PLAi / PLUS • Un maximum 30% de PLS
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			

Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Sont par ailleurs autorisées :

- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Sont par ailleurs interdites :

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ;
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles ;
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme.

La réalisation de constructions est conditionnée à la réalisation d'études géotechniques sur la parcelle, définissant les dispositions constructives et environnementales nécessaires pour assurer la stabilité des bâtiments vis à vis du risque de tassement différentiel et couvrant les missions géotechniques adaptées définies dans la norme en vigueur (à titre indicatif ; de type G12 (étude d'avant-projet), de type G2 (étude géotechnique de projet) et de type G3 (étude et suivi géotechniques d'exécution) au sens de la norme géotechnique NF P 94-500).

Au sein des zones à risque fort de retrait-gonflement des argiles, les dispositions suivantes devront être mises en œuvre :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle sensible à l'évaporation, avec une profondeur d'ancrage minimale de 0,80 mètre en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort,
- Privilégier une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé plutôt qu'un simple dallage sur terre-plein,
- Assurer que les fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment, en particulier sur des terrains en pente ou à sous-sol hétérogène.

- Sur terrain en pente et pour les constructions réalisées sur plate-forme en déblais ou déblais-remblais, ces fondations doivent être descendues à une profondeur plus importante à l'aval qu'à l'amont afin d'assurer une homogénéité d'ancrage,
- Les murs porteurs doivent comporter un chaînage horizontal et vertical liaisonné, dimensionné et réalisé selon les préconisations de la norme DTU 20-1 (ouvrages de maçonnerie en petits éléments ; règles de calcul et dispositions constructives minimales).

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

En dérogation de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, il est institué que, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un terrain ou sur plusieurs terrains contigus, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Dispositions générales

Au sein du secteur AUh1 :

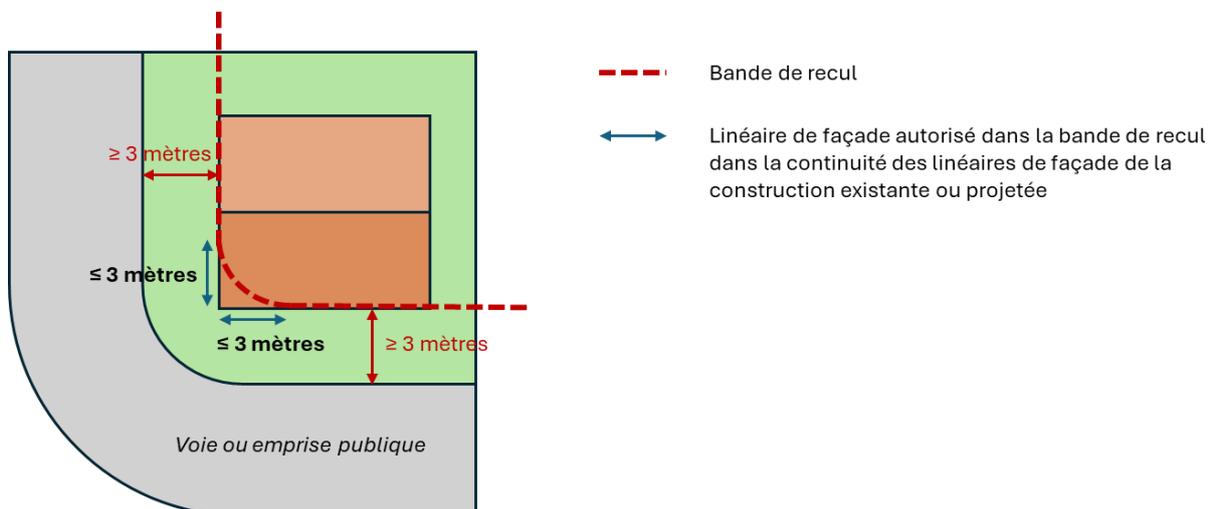
Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de **4 mètres** par rapport à la limite avec l'emprise publique.

Au sein du secteur AUh2 :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de **3 mètres** par rapport à la limite avec l'emprise publique.

Toutefois, si l'emprise publique correspond à un espace de stationnement, les constructions **pourront s'implanter à l'alignement**.

Dans le cas d'une construction à l'angle de deux voies, les constructions peuvent être implantées dans la bande de recul sur une longueur de façade maximum de **3 mètres**. Cette implantation doit être réalisée dans la continuité des linéaires de façade de la construction existante ou projetée (cf. schéma ci-dessous) :

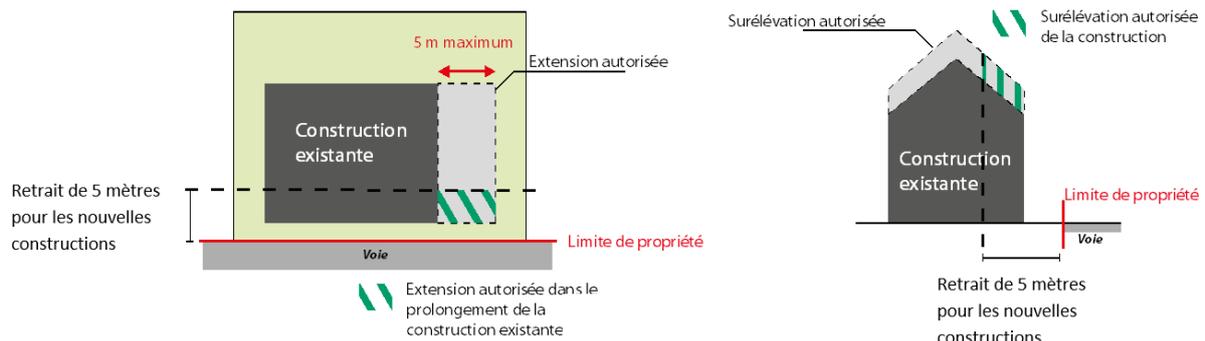


Dispositions particulières

Dans la *marge de recul*, sont autorisés :

- les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (16/11/2021),
- les escaliers, perrons et marquises,
- les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics...

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (20/03/2021) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaires maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'elles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



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

a) Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites aboutissant sur une voie (limite latérale) :

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait à l'exception des piscines qui doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Par rapport aux limites de fond de parcelle :

- les constructions principales seront implantées en retrait, seules les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative.

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

b) Marges minimales de retrait imposées

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, les marges minimums de retrait sont les suivantes :

Au sein du secteur AUh1 :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite comporte des *ouvertures*, la distance en vis-à-vis des limites séparatives sera **au moins égale à 6 mètres, depuis le bord extérieur du balcon et 8 mètres depuis la façade.**
- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouvertures*, la distance en vis-à-vis des limites séparatives sera **au moins égale à 3 mètres.**

Au sein du secteur AUh2 :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite comporte des *ouvertures*, la distance en vis-à-vis des limites séparatives sera **au moins égale à 6 mètres,**
- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouvertures*, la distance en vis-à-vis des limites séparatives sera **au moins égale à 2,5 mètres.**

Dans la *marge de retrait*, sont autorisés :

- les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (16/11/2021),
- les escaliers, perrons et marquises.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (16/11/2021) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'elles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain devront respecter les marges de retrait minimum suivantes :

Au sein du secteur AUh1 :

- La *marge de retrait* sera **au moins égale à 10 mètres en tous points, balcons inclus,**
- Toutefois si aucune des *façades* implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture génératrice de vue directe, cette marge est **au moins égale à 6 mètres.**

Au sein du secteur AUh2 :

- La *marge de retrait* sera **au moins égale à 9 mètres,**

- Toutefois si aucune des *façades* implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture génératrice de vue directe, cette marge est **au moins égale à 3 mètres**.

Toutefois, la marge de retrait pourra être ramenée à 1 mètre si l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe.

4/ L'emprise au sol des constructions

Au sein du secteur AUh1 :

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à **60 %** de la surface du terrain.

Au sein du secteur AUh2 :

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à **50 %** de la surface du terrain dans la limite de **100 m²** par construction.

Dispositions particulières (applicables à l'ensemble des secteurs) :

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (16/11/2021) qui atteint déjà l'emprise au sol maximale autorisée par le présent règlement, une extension est toutefois autorisée. L'emprise au sol maximale de cette extension est fixée à 30 m² au maximum dans le cas d'une extension en RDC, d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres ou à 20 m² au maximum dans le cas d'une extension d'une hauteur supérieure à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les ombrières photovoltaïques implantées sur des parcs de stationnement.

5/ La hauteur maximale des constructions

Au sein du secteur AUh1 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres** au point le plus haut et à **R+1+attique**

Au sein du secteur AUh2 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **6 mètres** à l'égout ou à l'acrotère,

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres** au point le plus haut.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un 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.

Règle générale :

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain.

Les extensions des constructions existantes doivent prendre en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Façades :

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Toitures :

Les toitures seront à pentes et/ou en toiture terrasse. Seules les constructions concernées par l'article L 111-16 du Code de l'urbanisme peuvent déroger à cette règle.

Les toitures sont couvertes en tuiles plates ou en ardoises.

Les toitures « à la Mansart » sont interdites.

Clôtures :

Les clôtures sur rue seront limitées à une hauteur de **1,80 mètre** (hauteur des piliers incluse) et seront composées soit :

- **En zone AUh1**, d'un grillage rigide de couleur verte.
- **En zone AUh2**, d'un muret d'une hauteur maximum de **50 cm peint ou** recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec la construction principale et le site environnant. Il sera surmonté d'un grillage rigide avec lames occultantes verticales de couleur verte.

Les clôtures en limite séparative seront limitées à une hauteur de **2 mètres** et seront composées d'un grillage doublé d'une haie.

Les clôtures ne devront pas présenter un aspect type plaques en béton. En cas de réfection partielle d'une clôture, il est autorisé la reconstruction à l'identique.

Toutes les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un dispositif ajouré ponctuel du bas des clôtures (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

Éléments techniques :

La totalité des éléments techniques en toiture doivent, dans le cas de constructions neuves, être non-visibles depuis l'espace public et intégrés dans la construction par un traitement architectural qualitatif.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent, dans le cas de constructions neuves, être intégrés à la construction soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie, soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Règles complémentaires :

Les extensions seront traitées soit en utilisant le vocabulaire architectural et les couleurs de la construction existante, soit en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des produits nobles.

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudages, corniches...) seront autant que possible conservés.

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

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les projets de construction doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente et conforme à la liste des plantes locales fournie par l'Agence régionale de la Biodiversité. Toute espèce invasive sera proscrite.

Il sera planté au moins **un arbre à haute tige pour 200 m²** de terrain.

30 % du terrain doivent être de *pleine terre* et végétalisés, en évitant leur morcellement.

Les plantations doivent être sélectionnées parmi des essences locales variées. La conception paysagère des espaces libres doit conduire à favoriser la diversification des strates plantées.

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

Espaces paysagers non constructibles :

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage comme espaces paysagers non constructibles au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.

4/ STATIONNEMENT

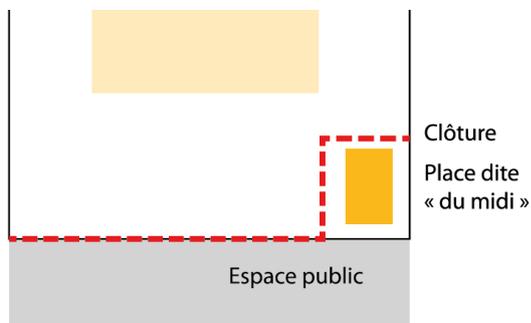
Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose pour les constructions nouvelles, les *extensions* de constructions existantes, les changements de destination à l'intérieur du volume du bâti ainsi que lors de la création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés dans les dispositions générales du règlement.

Au sein du secteur AUh2 uniquement :

Une place au moins devra être réalisée de manière à être facilement accessible depuis l'espace public (place dite « du midi ») conformément au schéma ci-dessous :



Les places commandées sont interdites.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Les voies de desserte

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

2. Les accès

Le nombre des accès créés sur les voies peut être limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur des accès doit être de **2,70 mètres** minimum.

3. Les voies de desserte interne

Les caractéristiques des voies de desserte internes destinées à desservir des constructions (logements, commerces, équipements, etc.) doivent être étudiées selon la nature et l'importance de la ou des constructions desservies de manière à ce que la circulation interne puisse répondre de manière satisfaisante au besoin créé et à ce que la sécurité des biens et des personnes (éclairage, lutte contre l'incendie par exemple) puisse être assurée.

La largeur de l'emprise de la chaussée de la voie nouvelle constituée par un passage privé ou une servitude de passage doit être au minimum de :

- **3,5 mètres** pour les voies de moins de 50 mètres de longueur, ne desservant qu'un seul logement,
- **4 mètres** pour les voies traitées en voies partagées ou en sens unique de circulation.
- **5 mètres minimum** dans les autres cas.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

c) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés à condition :

- Qu'ils soient conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public,
- Qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

d) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. En cas d'impossibilité d'une infiltration de toutes les eaux pluviales sur la parcelle (débit de fuite nul), et en complément des techniques alternatives mises en place, le débit de fuite pourra être au maximum de 1,2L/s/ha pour une pluie de référence de 50 mm sur 12 heures.

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

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

Pour les opérations comprenant plusieurs logements, devra être respectée la réglementation relative à la défense incendie, notamment la présence d'hydrants suffisants.

4- Exceptions :

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

5- Collecte des déchets

Dans le cas d'un seul logement :

Les collectes sont faites en porte à porte. Le projet doit permettre le stationnement de trois bacs sur le domaine privé : ordures ménagères (OM), emballages/papiers et déchets végétaux le cas échéant. La présentation des bacs doit se faire sur le trottoir en respectant le règlement de collecte en vigueur.

Cas des impasses : si aucune aire de retournement n'est prévue en fond d'impasse, les bacs devront être présentés à la collecte en bout d'impasse en respectant le règlement de collecte quant aux consignes de sécurité. Une aire de présentation devra être prévue sur le domaine public à proximité de la voirie et ne pas entraver la circulation des piétons.

Entre deux et dix-neuf logements :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire à partir de 5 logements par cage d'escalier. Locaux ordures ménagères au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

Vingt logements et plus :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire et prévoir une aire de présentation des encombrants à l'extérieur. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des encombrants par les agents de collecte.

Pour les ordures ménagères et les emballages et papiers en mélange : conteneurs enterrés implantés sur le domaine privé accessibles uniquement aux habitants du collectif à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant (prévoir au minimum un grillage d'une hauteur de 1,80 m, avec une porte équipée d'un digicode et non d'une serrure à clé, accessibles au chauffeur du camion de collecte en cas de problème et accessibles aux camions de collecte sans entrave (place de stationnement notamment). Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Pour le verre, la mise en place de conteneurs enterrés sera nécessaire à partir de 50 logements, en dessous, il conviendra de prévoir une plateforme pouvant accueillir une borne aérienne pour le verre.

Dans les cas où la mise en place de conteneur enterrés serait impossible (obligation d'alignement sur les constructions existantes en bordure de domaine public), la collecte en bacs devra être envisagée auquel cas, devront être prévus des locaux poubelles au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUi

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée pour accueillir des activités économiques et éventuellement des équipements dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC des Belles Vues.

La zone Aui est concernée par :

- Un aléa de remontée de nappe de sensibilité variable (faible à très forte) ;
- Un aléa moyen à fort au retrait-gonflement des argiles.

Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter les désordres aux constructions liés à ces aléas.

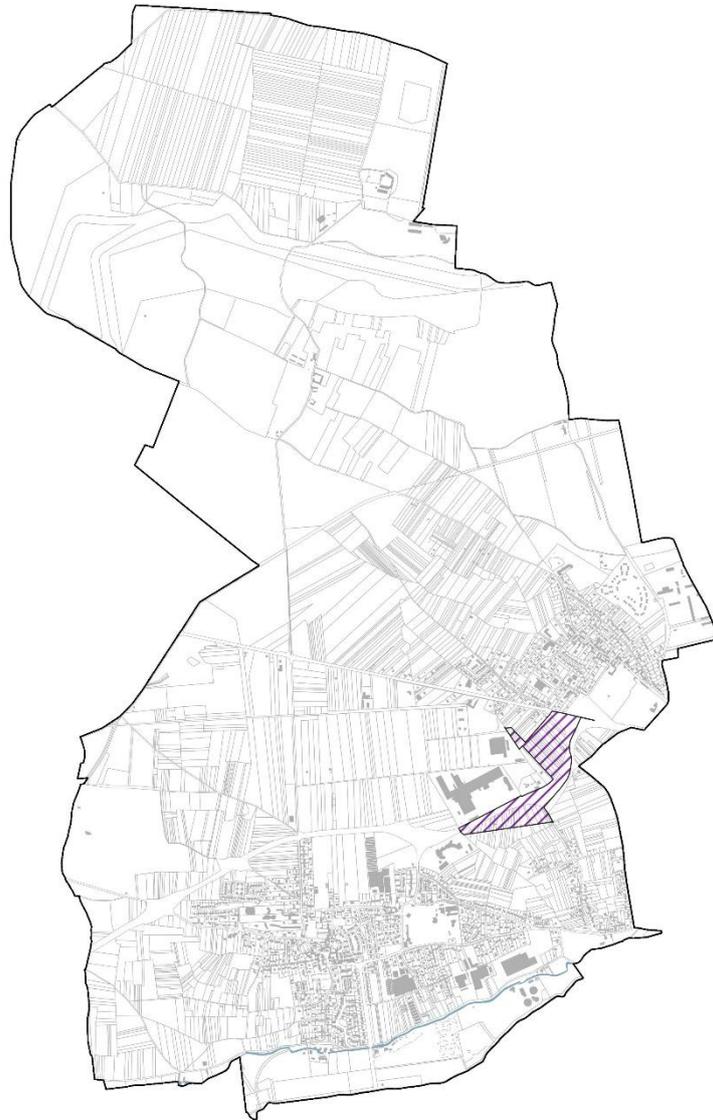


Image fournie à titre indicatif

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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 21 sous destinations des constructions, à savoir :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			... à condition qu'elles soient directement liées à une construction à usage d'activités économiques (logements de gardien, logements de fonction).
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie			
Entrepôt			les constructions à usage d'entrepôt, à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'activités d'artisanat, de commerce ou d'industrie.
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

L'ensemble des constructions autorisées dans le tableau ci-dessus le sont sous condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone AUi identifiée au plan de zonage. Le schéma devra respecter les orientations définies dans l'OAP ZAC des Belles Vues afin de garantir une bonne insertion. Il devra également prévoir la réalisation des équipements, infrastructures et réseaux nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

Sont par ailleurs autorisées :

- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou technique.

Sont par ailleurs interdites :

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ;
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles ;
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

La marge minimum de retrait est de 2,5 m par rapport à l'*alignement*.

Le long des axes routiers RD116D et RD97, les constructions devront s'implanter en retrait comme préconisé dans les études d'entrée de ville annexées au présent règlement.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

La marge de retrait doit être au moins égale à 5 m.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Lorsque deux constructions implantées sur la même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une distance au moins égale à 5 m.

4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain.

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m à l'égout du toit.

La hauteur maximale des bâtiments et équipements publics n'est pas réglementée.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un 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.

Toute imitation ou utilisation brute de produits destinés à être recouverts est interdite.

Un soin particulier doit être porté à l'aspect esthétique, au choix des couleurs pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les clôtures

Dans la zone AUi, les clôtures devront respecter les Cahiers de Prescriptions architecturales, urbaines et paysagères de la ZAC des Belles Vues.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Une proportion de la surface du terrain doit recevoir un aménagement paysager végétal de pleine terre, hors aires de stationnement. Cette proportion est fixée à 20% de la surface de la parcelle. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m² de terrain libre. Les marges laissées libres par rapport à l'alignement et aux limites séparatives doivent être végétalisées. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente et conforme à la liste des plantes locales fournie par l'Agence régionale de la Biodiversité. Toute espèce invasive sera proscrite.

Espaces paysagers non constructibles :

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage comme espaces paysagers non constructibles au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.

4/ STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement, ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement pour les opérations de chargement-déchargement.

Cette obligation s'impose à l'occasion des constructions nouvelles, des *extensions* de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable. La mutualisation des stationnements est encouragée dans le cadre de l'opération des Belles Vues.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés dans les dispositions générales du règlement.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique, soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

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

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés à condition :

- Qu'ils soient conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public,
- Qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. En cas d'impossibilité d'une infiltration de toutes les eaux pluviales sur la parcelle (débit de fuite nul), et en complément des techniques alternatives mises en place, le débit de fuite pourra être au maximum de 1,2L/s/ha pour une pluie de référence de 50 mm sur 12 heures.

0

3- Réseaux divers :

Devra être respectée la réglementation relative à la défense incendie, notamment la présence d'hydrants suffisants.

4- Exceptions :

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

5- Collecte des déchets

Dans le cas d'un seul logement :

Les collectes sont faites en porte à porte. Le projet doit permettre le stationnement de trois bacs sur le domaine privé : ordures ménagères (OM), emballages/papiers et déchets végétaux le cas échéant. La présentation des bacs doit se faire sur le trottoir en respectant le règlement de collecte en vigueur.

Cas des impasses : si aucune aire de retournement n'est prévue en fond d'impasse, les bacs devront être présentés à la collecte en bout d'impasse en respectant le règlement de collecte quant aux consignes de sécurité. Une aire de présentation devra être prévue sur le domaine public à proximité de la voirie et ne pas entraver la circulation des piétons.

Entre deux et dix-neuf logements :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire à partir de 5 logements par cage d'escalier. Locaux ordures ménagères au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

Vingt logements et plus :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire et prévoir une aire de présentation des encombrants à l'extérieur. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des encombrants par les agents de collecte.

Pour les ordures ménagères et les emballages et papiers en mélange : conteneurs enterrés implantés sur le domaine privé accessibles uniquement aux habitants du collectif à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant (prévoir au minimum un grillage d'une hauteur de 1,80 m, avec une porte équipée d'un digicode et non d'une serrure à clé, accessibles au chauffeur du camion de collecte en cas de problème et accessibles aux camions de collecte sans entrave (place de stationnement notamment). Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Pour le verre, la mise en place de conteneurs enterrés sera nécessaire à partir de 50 logements, en dessous, il conviendra de prévoir une plateforme pouvant accueillir une borne aérienne pour le verre.

Dans les cas où la mise en place de conteneur enterrés serait impossible (obligation d'alignement sur les constructions existantes en bordure de domaine public), la collecte en bacs devra être envisagée auquel cas, devront être prévus des locaux poubelles au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Il s'agit d'une zone qui accueille de l'activité agricole.

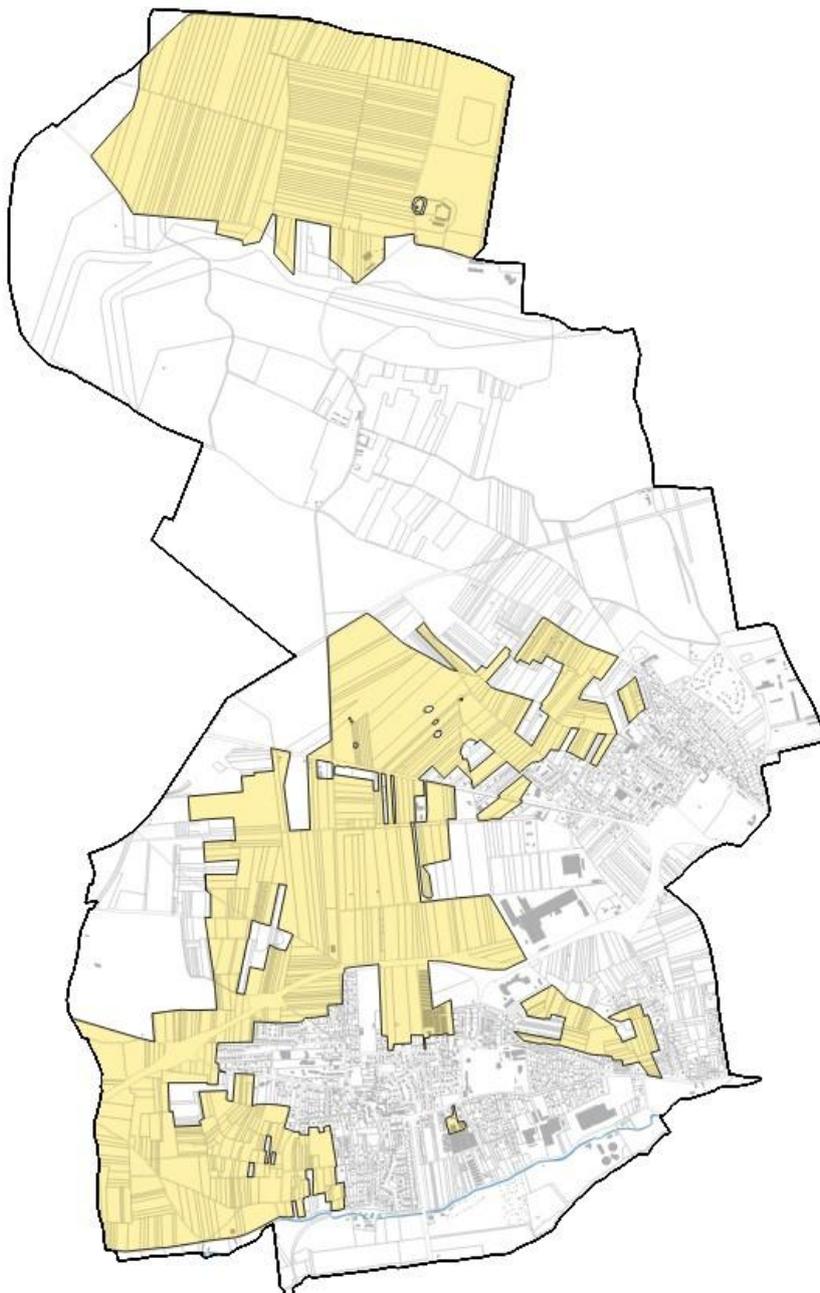


Image fournie à titre indicatif

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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 21 sous destinations des constructions, à savoir :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			... à condition d'être destinées au logement principal de l'exploitant ou au logement du personnel et dans la limite de 200 m ² d'emprise au sol. Elles sont admises, soit en continuité, par aménagement ou extension des bâtiments d'exploitation, soit dans un environnement proche.
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...

Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			...à condition d'être nécessaire à l'amélioration de la couverture en réseau de téléphonie mobile de la commune
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Sont par ailleurs autorisées :

- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou technique.
- La création d'antennes de téléphonie mobile, ainsi que les ouvrages liés au développement des réseaux téléphoniques (antennes, locaux techniques, voies d'accès...)

Sont par ailleurs interdites :

- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles ;
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements de sol on nécessaires à l'acte de construire.

Changement de destination

Est autorisé, au sein des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage, le changement de destination de la destination agricole vers la destination habitation.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 4 m minimum de l'emprise des voies et emprises publiques.

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

Les constructions devront être implantées en retrait. La *marge de retrait* sera au moins égale à 6 m.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il n'est pas fixé de règle.

4/ L'emprise au sol des constructions

Pour les constructions à destination de logement, l'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 200 m².

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole : L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain pour les bâtiments agricoles et 50% de la superficie du terrain pour les serres.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au point le plus haut, cheminées et superstructures exclues.

Toutefois cette hauteur pourra être dépassée, si cela est nécessaire pour des raisons techniques liées au fonctionnement des installations et être portée à 15 m.

La hauteur n'est pas réglementée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques (antennes de téléphonie mobile). Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un 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.

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

Pour les bâtiments réalisés en bardage métallique (hangars agricoles) est préconisé l'emploi d'une couleur s'intégrant dans l'environnement dans lequel ils sont situés : exemples : vert pour les fonds de vallée, et ailleurs couleur sable pour les murs et terre cuite pour la toiture

Dispositions portant sur les clôtures

Sont interdits les dispositifs d'occultation ayant l'aspect de produits synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une clôture existante.

Les clôtures ne devront pas présenter un aspect type plaques en béton.

En cas de réfection partielle d'une clôture, il est autorisé la reconstruction à l'identique.

Les clôtures seront réalisées en grillage soutenu par des poteaux en bois plantés en pleine terre d'une hauteur maximum de 1,80 m lorsqu'elles sont sur rue et de 2 mètres dans le cas de clôtures sur les limites séparatives. Elles pourront être doublées d'une haie vive composée d'essences locales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un dispositif ajouré ponctuel du bas des clôtures (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes et conformes à la liste des plantes locales fournie par l'Agence régionale de la Biodiversité.

Espaces paysagers non constructibles :

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage comme espaces paysagers non constructibles au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.

4/ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible dans les conditions fixées à l'article 2, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1. Eau potable

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur le réseau collectif d'assainissement s'il existe ou vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Avant leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel, les eaux résiduaires industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

3- Collecte des déchets

Dans le cas d'un seul logement :

Les collectes sont faites en porte à porte. Le projet doit permettre le stationnement de trois bacs sur le domaine privé : ordures ménagères (OM), emballages/papiers et déchets végétaux le cas échéant. La présentation des bacs doit se faire sur le trottoir en respectant le règlement de collecte en vigueur.

Cas des impasses : si aucune aire de retournement n'est prévue en fond d'impasse, les bacs devront être présentés à la collecte en bout d'impasse en respectant le règlement de collecte quant aux consignes de sécurité. Une aire de présentation devra être prévue sur le domaine public à proximité de la voirie et ne pas entraver la circulation des piétons.

Entre deux et dix-neuf logements :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire à partir de 5 logements par cage d'escalier. Locaux ordures ménagères au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

Vingt logements et plus :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire et prévoir une aire de présentation des encombrants à l'extérieur. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des encombrants par les agents de collecte.

Pour les ordures ménagères et les emballages et papiers en mélange : conteneurs enterrés implantés sur le domaine privé accessibles uniquement aux habitants du collectif à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant (prévoir au minimum un grillage d'une hauteur de 1,80 m, avec une porte équipée d'un digicode et non d'une serrure à clé, accessibles au chauffeur du camion de collecte en cas de problème et accessibles aux camions de collecte sans entrave (place de stationnement notamment). Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Pour le verre, la mise en place de conteneurs enterrés sera nécessaire à partir de 50 logements, en dessous, il conviendra de prévoir une plateforme pouvant accueillir une borne aérienne pour le verre.

Dans les cas où la mise en place de conteneur enterrés serait impossible (obligation d'alignement sur les constructions existantes en bordure de domaine public), la collecte en bacs devra être envisagée auquel cas, devront être prévus des locaux poubelles au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Il s'agit de zones naturelles qui présentent un intérêt écologique ou paysager : forêt, parcs, fonds de vallée... Elles sont protégées, les constructions y sont interdites ou extrêmement limitées.

Les secteurs N1 sont destinés à l'accueil des parcs de stationnement du CEA ;

Les secteurs Nzh sont destinés à la préservation des zones humides avérées ;

Le secteur Ne correspond à la station d'épuration et locaux du Syndicat de l'Orge.

La zone N est concernée par :

- Un aléa de remontée de nappe de sensibilité variable (faible à très forte) ;
- Un aléa moyen à fort au retrait-gonflement des argiles.

Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter les désordres aux constructions liés à ces aléas.

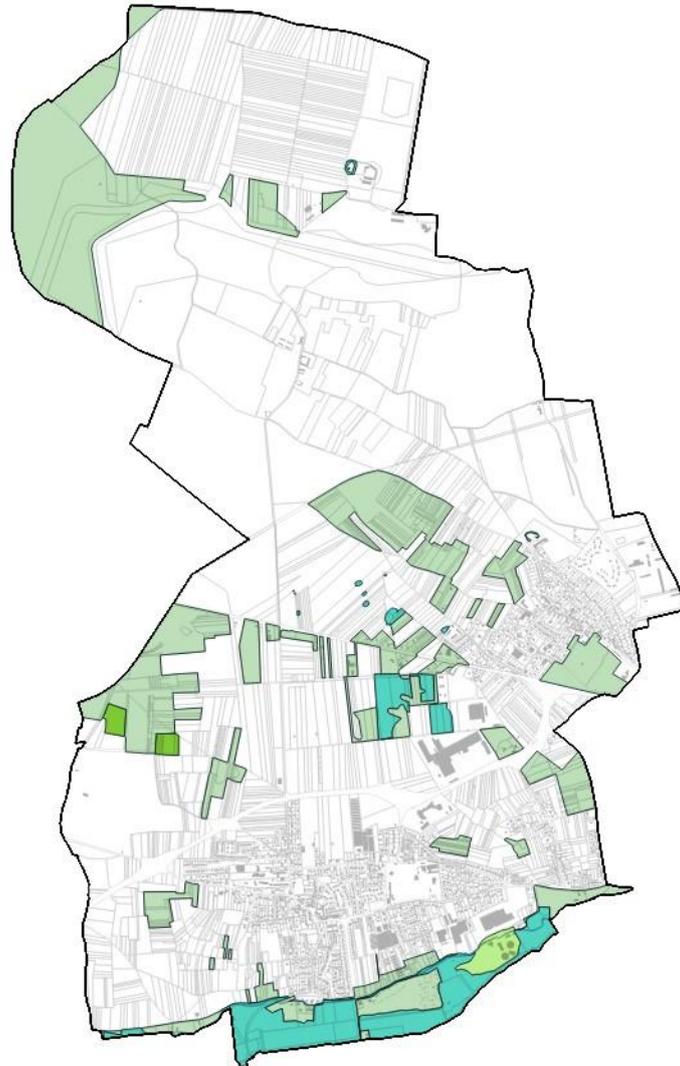


Image fournie à titre indicatif

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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 21 sous destinations des constructions, à savoir :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			En cas de reconstruction à l'identique d'une construction existante, ou d'une extension d'une construction existante dans la limite de 20 m ² de surface de plancher.
Hébergement			En cas de de construction principale dans la limite de 20 m ² d'emprise au sol. En cas d'une annexe et/ou abris de jardin lié à une construction à destination d'habitation dans la limite de 8 m ² par terrain.
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			Au sein du secteur Ne, sous réserve qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la station d'épuration.
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

- Au sein des secteurs N1, Sont autorisés au sein du secteur N1 uniquement les installations et aménagements à vocation de parc de stationnement nécessaires à des activités et aux aménagements et constructions afférents, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à leur réalisation.
- Au sein des secteurs NZH, 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.

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 de sol,
- La création de plans d'eau artificiels, 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.

Sont soumis à conditions particulières les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion,
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Le principe ERC (Eviter-Réduire-Compenser) s'applique sur les zones humides avérées. Les points suivants devront être dûment justifiés dans le dossier. Ainsi, le pétitionnaire devra :

- Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitements sur l'emplacement des constructions)
- Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices)
- S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Sont par ailleurs autorisées :

- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou technique.

Sont par ailleurs interdites :

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ;
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles ;
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

En zone N : Les constructions doivent être édifiées à 6 m minimum des limites avec les emprises publiques.

En zone N1 : Les constructions doivent être édifiées à 6 m minimum des limites avec les emprises publiques.

En zone Nzh : Les constructions doivent être édifiées à 6 m minimum des limites avec les emprises publiques.

En zone Ne : Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait des limites avec les emprises publiques.

Toutefois, peuvent être admises à l'intérieur de ces marges, les constructions et les installations techniques, ainsi que les clôtures au sein du secteur N1.

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

En zone N : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance de retrait sera au moins égale à 5 m.

En zone N1 : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance de retrait sera au moins égale à 5 m.

En zone Nzh : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance de retrait sera au moins égale à 5 m.

En zone Ne : Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

En zone N : Les constructions non contigües implantées sur un même terrain devront respecter une marge de retrait au moins égale à 5 m.

En zone N1 : Les constructions non contigües implantées sur un même terrain devront respecter une marge de retrait au moins égale à 5 m.

En zone Nzh : Les constructions non contigües implantées sur un même terrain devront respecter une marge de retrait au moins égale à 5 m.

En zone Ne : Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

En toutes zones, les constructions annexes et/ou abris de jardin ne pourront être implantés à plus de 25 mètres de la construction principale à destination d'habitation.

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

4/ L'emprise au sol des constructions

Disposition générale :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5% du terrain.

Pour les constructions à destination de logement, l'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 200 m².

L'emprise au sol maximale des annexes et/ou abris de jardin liés à une construction à destination d'habitation existante est fixée à 8 m² par terrain.

Dispositions particulières :

En zone N : L'emprise au sol maximale des extensions des constructions existantes à date d'approbation du présent règlement (16/11/2021) à destination de logement est fixée à 20 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante (à la date d'approbation du présent règlement). Dans le cas de la démolition d'une construction édifiée régulièrement existante à date d'approbation du présent règlement (16/11/2021), sa reconstruction est possible avec la même emprise au sol, augmentée de 20 m².

En zone N1 : L'emprise au sol maximum des constructions est limitée à 50 m².

En zone Nzh : L'emprise au sol maximale des extensions des constructions existantes à date d'approbation du présent règlement (16/11/2021) à destination de logement est fixée à 20 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante (à la date d'approbation du présent règlement).

En zone Ne : Il n'est pas fixé de règle.

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres au point le plus haut.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un 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.

Dispositions portant sur les clôtures

Dispositions pour les clôtures donnant sur une voie ou un chemin public :

La hauteur maximale des clôtures sur une voie ou un chemin public ne doit pas dépasser 1,80 m. Dans tous les cas sont interdits les dispositifs d'occultation présentant l'aspect de produits synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une clôture existante. Les clôtures ne devront pas présenter un aspect type plaques en béton.

Cas particuliers :

- Le long du linéaire de hauteur spécifique identifié sur le plan de zonage, la hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 2,50 m. La clôture doit être constituée d'une grille ou grillage pouvant être complété d'une haie vive.
- Hors secteur N1, les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.
- En limite de la RD 97, un mur plein avec accompagnement végétal est autorisé.
- En cas de réfection partielle d'une clôture, il est autorisé la reconstruction à l'identique.

Dispositions pour les clôtures ne donnant pas sur une voie ou un chemin public :

Les clôtures seront réalisées en grille ou grillage soutenus par des poteaux plantés en pleine terre d'une hauteur maximum de 1,50. Elles pourront être doublées d'une haie vive composée d'essences locales.

Hors secteur N1, les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

En secteur N1, la hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 2,50 m. La clôture doit être constituée d'une grille ou grillage pouvant être complété d'une haie vive.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A l'exception du secteur N1, les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations en nombre et espèces équivalents mais également conformes à la liste des plantes locales fournie par l'Agence régionale de la Biodiversité. Toute espèce invasive sera proscrite.

Au sein du secteur N1, les espaces, hors parcs de stationnement, leurs accès et les aménagements afférents (tels que les bassins de rétention), devront être conservés en pleine terre et plantés.

Les espaces de stationnement devront être, dans la mesure du possible, paysagés et plantés. La réalisation de revêtement perméable (type evergreen) est obligatoire pour le parking visiteur (secteur N1 situé le plus à l'ouest) et encouragé pour le parking destiné aux salariés du site.

0 Espaces paysagers non constructibles :

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage comme espaces paysagers non constructibles au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1. Eau potable

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur le réseau collectif d'assainissement s'il existe ou vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Avant leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel, les eaux résiduaires industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

En cas d'impossibilité d'une infiltration de toutes les eaux pluviales sur la parcelle (débit de fuite nul), et en complément des techniques alternatives mises en place, le débit de fuite pourra être au maximum de 1,2L/s/ha pour une pluie de référence de 50 mm sur 12 heures. Il n'est pas fixé de règle au sein du secteur Ne.

3. Collecte des déchets

Dans le cas d'un seul logement :

Les collectes sont faites en porte à porte. Le projet doit permettre le stationnement de trois bacs sur le domaine privé : ordures ménagères (OM), emballages/papiers et déchets végétaux le cas échéant. La présentation des bacs doit se faire sur le trottoir en respectant le règlement de collecte en vigueur.

Cas des impasses : si aucune aire de retournement n'est prévue en fond d'impasse, les bacs devront être présentés à la collecte en bout d'impasse en respectant le règlement de collecte quant aux consignes de sécurité. Une aire de présentation devra être prévue sur le domaine public à proximité de la voirie et ne pas entraver la circulation des piétons.

Entre deux et dix-neuf logements :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire à partir de 5 logements par cage d'escalier. Locaux ordures ménagères au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

Vingt logements et plus :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire et prévoir une aire de présentation des encombrants à l'extérieur. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des encombrants par les agents de collecte.

Pour les ordures ménagères et les emballages et papiers en mélange : conteneurs enterrés implantés sur le domaine privé accessibles uniquement aux habitants du collectif à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant (prévoir au minimum un grillage d'une hauteur de 1,80 m, avec une porte équipée d'un digicode et non d'une serrure à clé, accessibles au chauffeur du camion de collecte en cas de problème et accessibles aux camions de collecte sans entrave (place de stationnement notamment). Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Pour le verre, la mise en place de conteneurs enterrés sera nécessaire à partir de 50 logements, en dessous, il conviendra de prévoir une plateforme pouvant accueillir une borne aérienne pour le verre.

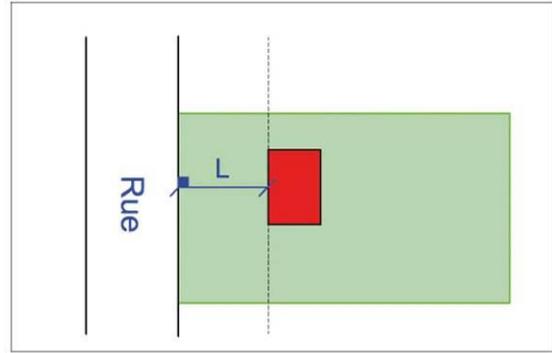
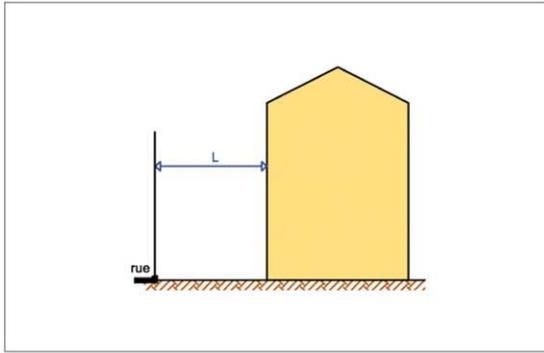
Dans les cas où la mise en place de conteneur enterrés serait impossible (obligation d'alignement sur les constructions existantes en bordure de domaine public), la collecte en bacs devra être envisagée auquel cas, devront être prévus des locaux poubelles au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

ANNEXES

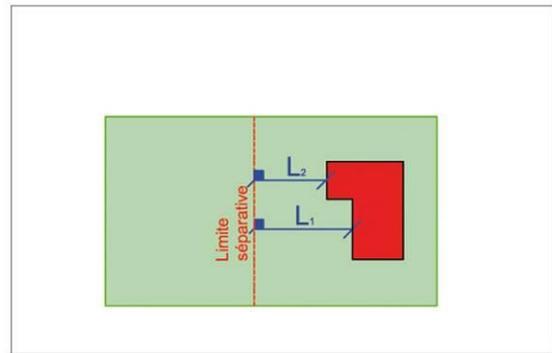
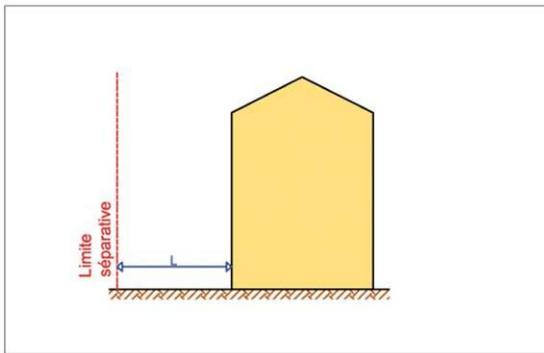
ANNEXE 1 : Lexique d'explication de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement

Modalité de calcul de la longueur (L)

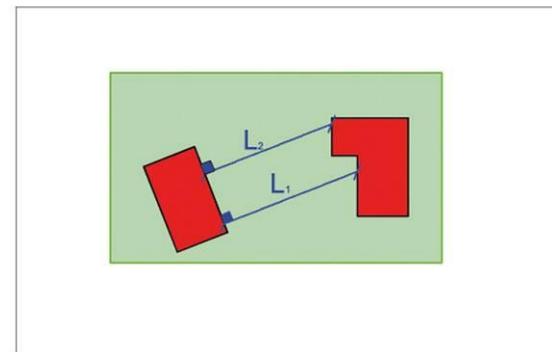
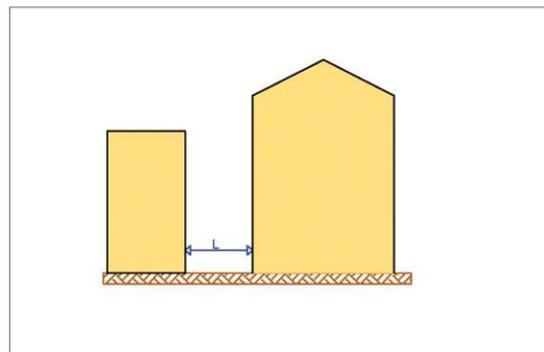
Pour l'application de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques :



Pour l'application de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives :



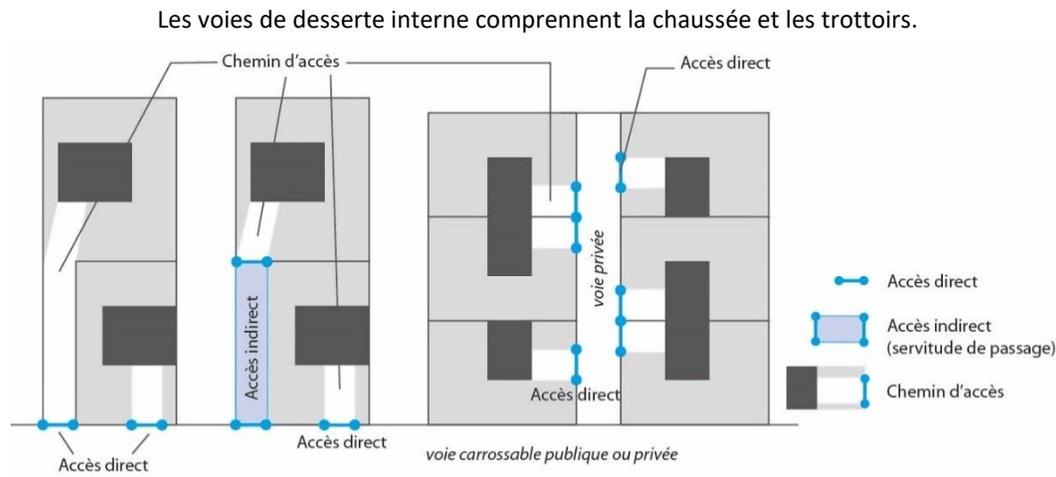
Pour l'application de la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :



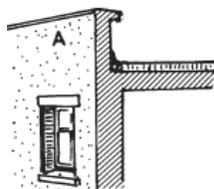
Accès et voie nouvelle :

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

La voie de desserte interne nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes ou plusieurs logements.



Acrotère : muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.



Alignement par rapport aux voies :

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie ouverte à la circulation publique

Construction annexe :

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

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc.
- une construction non contiguë à une construction principale
- une construction dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au point le plus haut
- une construction dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m².

Combles :

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Clôture :

Désigne tout type de construction (mur, muret, grille,...etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public

Élément technique :

Les éléments techniques correspondent aux éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement d'une construction et qui ne font pas partie de la structure bâtie en tant que telle. Il peut s'agir de descentes d'eaux pluviales, d'édicules et gaines techniques, de dévoiements des conduits de cheminée, d'antennes ou encore de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Emplacement réservé :

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments, y compris débords de toitures, balcons, marquises, auvent.

Entrepôts :

Sont considérés comme « entrepôts » : les locaux d'entreposage de marchandises ou de matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux, les locaux de reconditionnement de produits et de matériaux, représentant plus du 1/3 des surfaces dédiées à l'activité du bâtiment. Lorsque la surface des locaux est inférieure ou égale à 1/3 des surfaces de l'activité, ils relèvent de la destination principale de l'activité.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

Exploitation agricole :

Une exploitation agricole est définie comme une unité fonctionnelle (terres, bâtiments, matériel, main d'œuvre) dirigée par un chef d'exploitation mettant en valeur localement une surface équivalant à la surface minimale d'installation (SMI) définie par le schéma directeur départemental des structures agricoles (ou par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors-sol).

Extension :

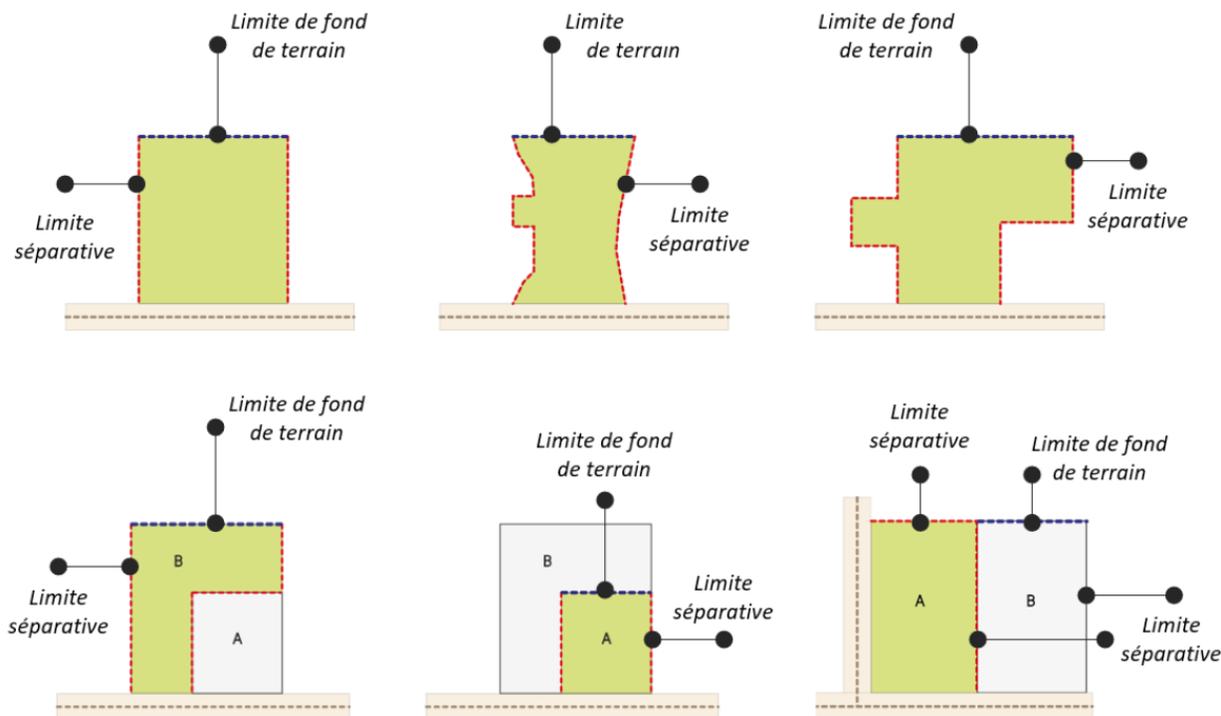
Agrandissement de la construction principale.

Façade :

Chacune des faces verticales d'un bâtiment. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon.

Fond de parcelle (ou fond de terrain) :

C'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.



Modalités de calcul de la hauteur des façades :

La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

Terrain :

Le terrain est composé de l'unité foncière constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à une même personne physique ou morale.

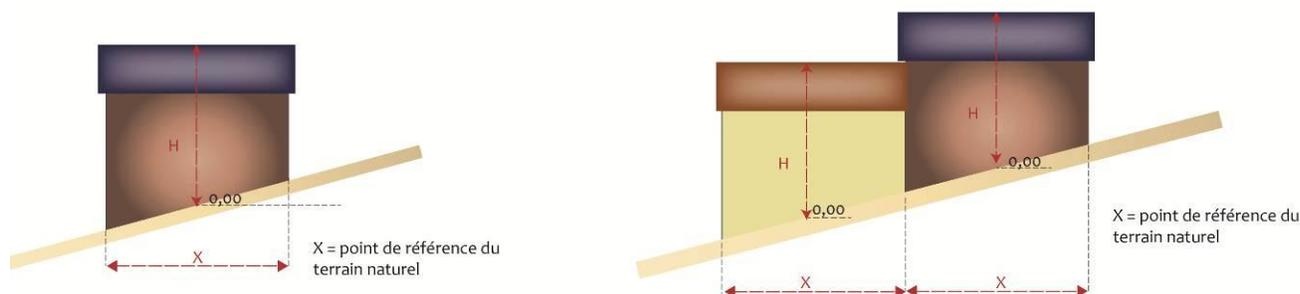
Terrain naturel – sol existant :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Doit être regardé comme sol naturel ou sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

La hauteur sera calculée au milieu de la façade mesurée dans le sens de la pente.

Si la longueur de façade excède 20 mètres, elle sera divisée en tranches dont aucune n'excède 20 mètres, la hauteur sera calculée au milieu de chaque tranche.



Installations classées pour l'environnement :

Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Lucarne :

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.

Marge de recul ou de retrait :

Distance de retrait imposée entre les *façades* d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public, les limites séparatives de la parcelle, et une autre construction.

Ouverture :

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure. Le contraire d'une façade avec ouverture est un pignon aveugle.

Ouverture de toit :

Ouverture à châssis vitré ouvrant ou non pratiqué dans la couverture.

Pan d'une toiture :

Surface plane formée par un versant de toiture.

Pleine terre :

Une surface est considérée comme une surface de pleine terre lorsqu'en tout point de celle-ci la percolation naturelle des eaux pluviales est possible. Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable,
- Sur une profondeur de 10 mètres de profondeur à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, télécommunications, eaux potable, usées, pluviales),
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Dans les zones qui prévoient cette disposition, les espaces verts qui ne peuvent être réalisés en pleine terre sont compensés par la réalisation de toitures végétalisées et le traitement aérien des parkings souterrains. Ceux-ci peuvent être :

- Des espaces végétalisés extensifs : l'épaisseur de substrat est inférieure à 80 cm – 1m² d'espace végétalisé intensif équivaut à 0,2m² d'espace vert de pleine terre,
- Des espaces végétalisés intensifs : l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 80 cm – 1 m² d'espace végétalisé intensif équivaut à 0,8m² d'espace vert de pleine terre.

La superficie totale d'espaces verts « équivalent pleine terre » d'une propriété s'obtient en additionnant les superficies pondérées de chacun des types d'espace vert.

Vues directes :

Notion d'ouvertures créant des vues directes:

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit.
- les balcons
- les loggias
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel,
- les fenêtres et châssis de toit

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide,
- les marches et palier des escaliers extérieurs
- les pavés de verre
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse),
- les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

ANNEXE 2 : Cahier de recommandations

AVERTISSEMENT

Le présent document est un cahier de recommandations, dont le respect n'est pas obligatoire (sauf si elles sont reprises en tout ou partie dans le règlement du PLU), mais les constructeurs sont invités à le suivre afin d'assurer la qualité esthétique et environnementale de leur projet.

I - Recommandations pour toutes catégories de construction

Rappel : l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme est applicable en plus des dispositions du présent règlement, il précise que : « 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. »

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage naturel ou urbain devra être assurée en particulier par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Qualité environnementale

- **Matériaux** : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durable. Si cela est compatible avec les dispositions du règlement du PLU est préconisé le recours à une architecture bio climatique.
- **Orientation : pour l'implantation des constructions il faut tenir compte :**
 - o De l'ensoleillement : profiter de la lumière naturelle et de l'ensoleillement dans les pièces à vivre afin d'économiser l'énergie pour l'éclairage et le chauffage ;
 - o Du vent : exposer les pignons sans fenêtre aux vents dominants.
- **Toitures terrasses** : en cas de toitures terrasses, celles-ci seront de préférence végétalisées.
- **Eaux pluviales** : intégration de système de récupération et de stockage des eaux pluviales pour des usages domestiques : arrosage, lavage extérieur...

b) Implantation sur le terrain

L'implantation sur le terrain devra être déterminée en respectant les principes suivants :

- Respecter au maximum le terrain naturel notamment s'il est en pente et éviter de devoir faire des mouvements de sol importants, déblais, remblais, que ce soit pour la construction principale ou les accès,
- Préserver les éléments de paysage intéressants qui peuvent exister sur le terrain, arbres remarquables, zone humide, cône de vue...
- Faire en sorte que la construction bénéficie d'un bon ensoleillement et éviter au maximum de priver d'ensoleillement les constructions voisines.

Lorsque cela est autorisé par le règlement, implanter la construction en limite de parcelle ce qui permet de mieux profiter de l'espace libre (jardin) plutôt que d'avoir des espaces résiduels. S'implanter en continuité des constructions voisines limite les effets de pignon aveugle peu esthétiques et assure une bonne protection des fonds de parcelle.

c) Couleurs

- Les enduits ne doivent pas être de couleur blanche mais d'un ton pierre ou sable pouvant aller vers l'ocre ou le beige rosé mais ni trop clair, ni trop sombre,
- Les menuiseries ou volets peuvent être colorés mais en évitant les teintes trop vives ou trop foncées et en évitant de multiplier les couleurs différentes sur une même construction ou un même ensemble de constructions.

Constructions nouvelles à usage d'habitation

a) Volumes – gabarits – proportions

Les gabarits devront être compatibles avec ceux des constructions environnantes. Les proportions, notamment le rapport entre la hauteur et les longueurs de façade devront être équilibrées.

b) Façades, murs

Les façades devront présenter une qualité esthétique et assurer une bonne intégration de la construction dans le paysage.

Elles devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtre. Si les murs sont enduits, les enduits devront être simples et lisses ou avec un léger relief.

Les façades latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts ; carreaux de plâtre, parpaings.

Ouvertures : portes fenêtres

Les proportions des ouvertures, ainsi que leur localisation devront être étudiées de manière à assurer un rapport équilibré avec la taille et la proportion des façades.

c) Les toitures et les ouvertures dans les combles

Les matériaux de couverture devront être choisis de manière à ce que leur aspect extérieur et leur couleur assurent une bonne intégration dans le paysage compte tenu notamment de l'aspect extérieur des constructions situées à proximité.

Les toitures peuvent être à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine : toiture terrasse.

Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures...

Châssis de toit : Les châssis de toit doivent être insérés au mieux dans le rampant de la toiture en dépassant le moins possible de la surface de la toiture.

Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

II – Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes

• Travaux de réhabilitation ou de rénovation effectués sur du bâti ancien

Un soin particulier devra être apporté aux travaux de réhabilitation ou de transformation des constructions existantes qui présentent un certain caractère sur le plan architectural. L'architecture de la construction d'origine devra être prise en compte et respectée, en particulier dans le respect de la volumétrie ainsi que dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine devront, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur : bandeaux, chambranles, balcons gardes corps...

La proportion des ouvertures traditionnelles (porte et fenêtre) doit être respectée : fenêtres plus hautes que larges.

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci devront être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

Ouvertures dans les combles

Les lucarnes anciennes doivent être conservées et réhabilitées.

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

En cas de création de balcon devront être utilisés des matériaux légers : métal ou bois.

Menuiseries

Les menuiseries devront être peintes ou lasurées.

En cas de pose de volets roulants les caissons ne devront pas être visibles de l'extérieur.

• Dispositions applicables aux extensions des constructions existantes

Les extensions devront être conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine,
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

En cas de surélévation d'une construction, une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction doit être assurée.

III - Dispositions relatives aux panneaux solaires

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture.

Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doivent être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage

Les panneaux solaires seront de préférence posés :

- sur les auvents,
 - sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...,
 - sur les balcons,
 - sur les avancées de toitures.
- Sur toitures inclinées
 - ils ne devront pas être en superposition sur tuiles ou ardoises,
 - ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible,
 - ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit,
 - ils devront être posés de préférence
 - soit en ligne horizontale au faîtage,
 - soit en ligne horizontale à l'égout,
 - soit dans l'alignement des percements

- En façade

L'implantation des panneaux solaires est autorisée en façade ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade et être en harmonie avec les matériaux utilisés.

Les installations techniques devront être invisibles.

L'implantation de panneaux en allège de fenêtre, en garde corps, ...est autorisée.

IV- Dispositions diverses

Les rampes de parkings

Les rampes de parking destinées à desservir les places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

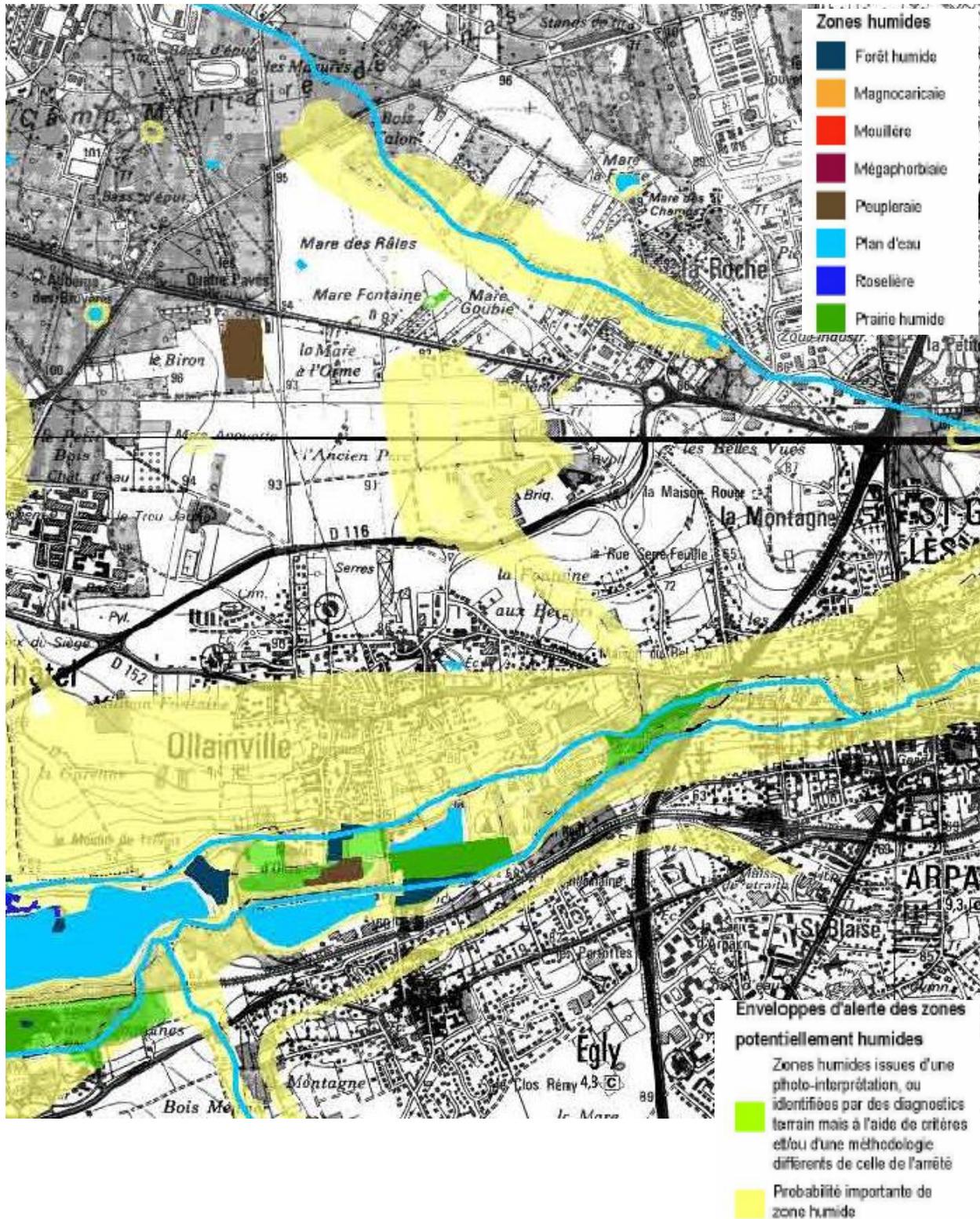
Les antennes paraboliques et les climatiseurs

Les antennes paraboliques, les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

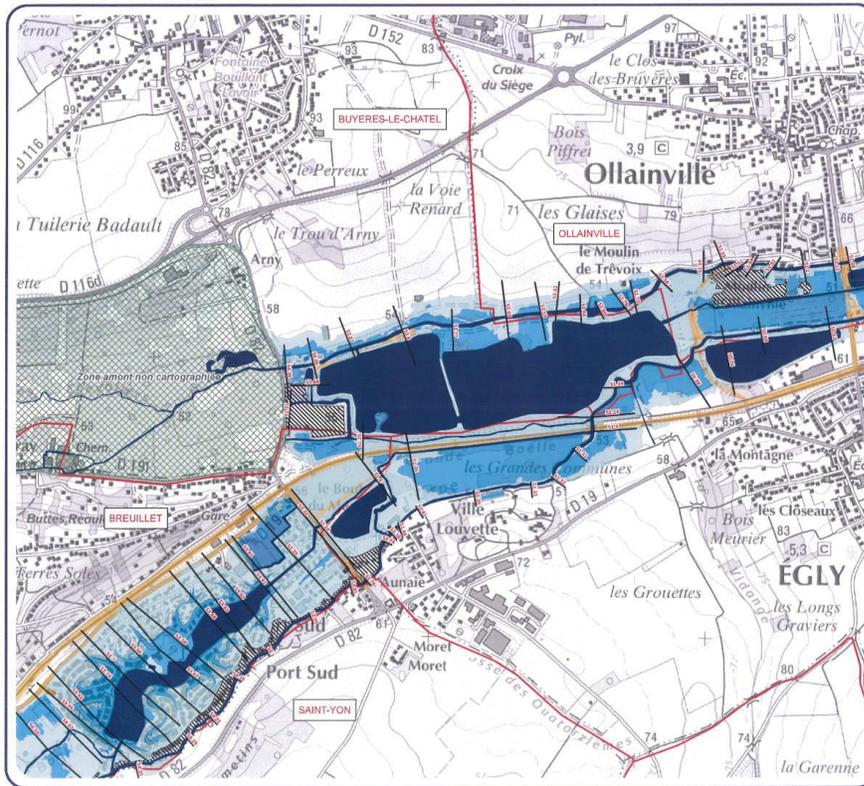
Création de façade commerciale : que ce soit lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou en cas d'aménagement d'une construction existante, la création d'une façade commerciale devra se faire en respectant la structure générale du bâtiment et l'équilibre de la façade dans laquelle elle est située.

Les haies : est préconisée l'utilisation d'essences variées adaptées au sol et au climat. Est déconseillée la réalisation de haies de thuyas

ANNEXE 3 : Document graphique SAGE



ANNEXE 4 : Cartes d'aléas du PPRI des vallées de l'Orge et de la Sallemouille



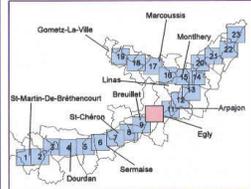
Étude des aléas d'inondation de la vallée de l'Orge et la Sallemouille

Direction Départementale des Territoires de l'Essonne

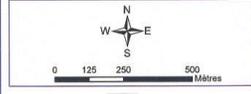
Carte d'aléa inondation

Par croisement des méthodes hydrogéomorphologique et numérique

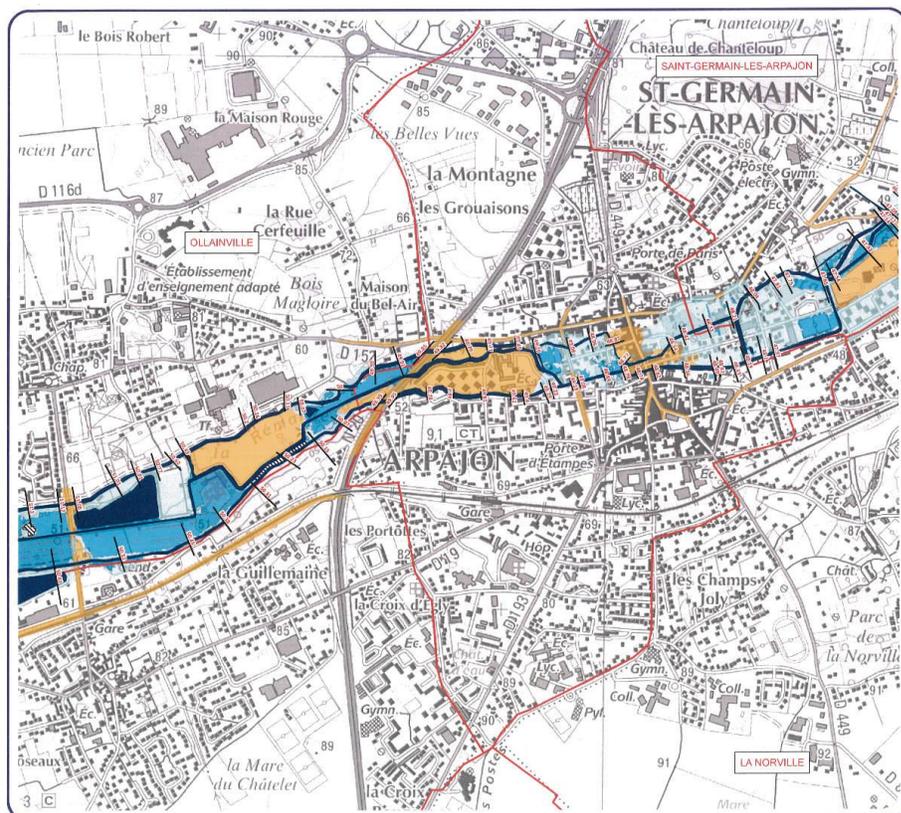
Planche 10



— Niveau référence	Hauteur d'eau
■ Cours d'eau	■ 0 à 1 m
■ Remblais	■ 1 à 2 m
■ Zone potentielle d'écoulement	■ > 2 m
■ Limites communales	■ Zone touchée rupture digue



Projet 1104HF009 Mars 2014



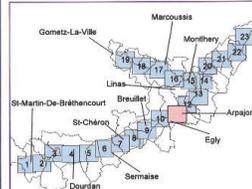
Étude des aléas d'inondation de la vallée de l'Orge et la Sallemouille

Direction Départementale des Territoires de l'Essonne

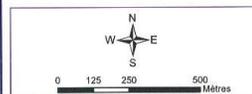
Carte d'aléa inondation

Par croisement des méthodes hydrogéomorphologique et numérique

Planche 11



— Niveau référence	Hauteur d'eau
■ Cours d'eau	■ 0 à 1 m
■ Remblais	■ 1 à 2 m
■ Zone potentielle d'écoulement	■ > 2 m
■ Limites communales	■ Zone touchée rupture digue



Projet 1104HF009 Mars 2014

ANNEXE 5 : Gestion des déchets

Pavillons :

Les collectes sont faites en porte à porte. Le projet doit permettre le stationnement de trois bacs sur le domaine privé : ordures ménagères (OM), emballages/papiers et déchets végétaux le cas échéant. La présentation des bacs doit se faire sur le trottoir en respectant le règlement de collecte en vigueur.

Cas des impasses : si aucune aire de retournement n'est prévue en fond d'impasse, les bacs devront être présentés à la collecte en bout d'impasse en respectant le règlement de collecte quant aux consignes de sécurité. Une aire de présentation devra être prévue sur le domaine public à proximité de la voirie et ne pas entraver la circulation des piétons.

- Collectifs moins de 20 logements :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire à partir de 5 logements par cage d'escalier. Locaux ordures ménagères au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

- Collectifs de plus de 20 logements :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire et prévoir une aire de présentation des encombrants à l'extérieur. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des encombrants par les agents de collecte.

- Pour les ordures ménagères et les emballages et papiers en mélange : conteneurs enterrés implantés sur le domaine privé accessibles uniquement aux habitants du collectif à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant (prévoir au minimum un grillage d'une hauteur de 1,80 m, avec une porte équipée d'un digicode et non d'une serrure à clé, accessibles au chauffeur du camion de collecte en cas de problème et accessibles aux camions de collecte sans entrave (place de stationnement notamment). Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Pour le verre, la mise en place de conteneurs enterrés sera nécessaire à partir de 50 logements, en dessous, il conviendra de prévoir une plateforme pouvant accueillir une borne aérienne pour le verre.

- Dans les cas où la mise en place de conteneur enterrés serait impossible (obligation d'alignement sur les constructions existantes en bordure de domaine public), la collecte en bacs devra être envisagée auquel cas, devront être prévus des locaux poubelles au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit

entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

- ZAE :

Mise en place d'un local OM pour entreposer les conteneurs mis en place par l'Agglomération, le local devra être assez grand pour entreposer les bacs supplémentaires en cas de collectes (complémentaires ou non) effectuées par un prestataire privé. Une aire de présentation sera aménagée pour la collecte sur le domaine public qui ne devra pas entraver la circulation piétonne. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

- ZAC :

Concernant les pavillons, se référer au paragraphe « pavillons » ci-dessus.

Pour les collectifs :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire et prévoir une aire de présentation des encombrants à l'extérieur. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des encombrants par les agents de collecte.

- Pour les ordures ménagères et les emballages et papiers en mélange : conteneurs enterrés implantés sur le domaine privé accessibles uniquement aux habitants du collectif à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant (prévoir au minimum un grillage d'une hauteur de 1,80 m, avec une porte équipée d'un digicode et non d'une serrure à clé, ni bip), accessibles au chauffeur du camion de collecte en cas de problème, et accessible aux camions de collecte sans entrave (place de stationnement notamment). Se rapprocher de l'Agglomération et se référer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Pour le verre, la mise en place de conteneurs enterrés sera nécessaire à partir de 50 logements, en dessous, il conviendra de prévoir une plateforme pouvant accueillir une borne aérienne pour le verre.
- Dans les cas où la mise en place de conteneur enterrés serait impossible (obligation d'alignement sur les constructions existantes en bordure de domaine public), la collecte en bacs devra être envisagée auquel cas, devront être prévus des locaux poubelles au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Une aire de présentation sera aménagée pour la collecte sur le domaine public, qui ne devra pas entraver la circulation piétonne. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

Pour l'ensemble des cas de figure ci-dessus, il conviendra de se référer au règlement de collecte de l'Agglomération. Quelle que soit la configuration du projet, elle devra permettre dans sa version finale le bon déroulement des

collectes et apporter toutes les garanties quant à la sécurité du personnel de collecte et des biens. La largeur des voies de circulation, les rayons de braquage et les raquettes de retournement devront être adaptés au gabarit du camion de collecte et à son poids (chaussées supportant la circulation d'un camion de 26 tonnes) sans occasionner de dégradation.

ANNEXE 6 : Etude d'entrée de ville dans le cadre de la ZAC des Bellesvues

ZAC DES BELLES VUES À ARPAJON ET OLLAINVILLE
MAÎTRISE D'OEUVRE URBAINE ET DES ESPACES PUBLICS



Étude d'entrée de ville

au titre de l'amendement Dupont (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme)
dans le cadre de l'opération ZAC des Belles Vues



ATELIER MARNIQUET ASSOCIÉS
ville territoire architecture

Mars 2016

Participation à l'étude au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme pour la levée d'inconstructibilité sur la ZAC des Belles Vues - Arpajon Ollainville, sur 75m le long de la RD116D et RD97

Introduction	05
1. Analyse du site	06
A. Localisation	06
B. Les servitudes	07
C. Description du périmètre d'étude	08
Occupation	08
Limites	08
Topographie	08
Valeurs écologiques	08
2. Justification de la modulation de la bande d'inconstructibilité, le long de la RD116D et RD97 au regard des critères fixés par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme 09	
A. Rappel des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme	09
B. Le secteur concerné	10
Atouts du site	10
Contraintes du site	10
C. Les enjeux du projet	11
D. Le parti d'aménagement	12
Au regard de la proposition paysagère	12
Au regard de la proposition urbaine	13
Au regard de la proposition architecturale	15
Au regard de la sécurité et des nuisances	16
E. Proposition d'aménagement le long de la RD116D et RD97	17

La ZAC des Bellevues est bordée au sud est par la RN 20, au nord-est et nord-ouest respectivement par la RD 97 et la RD116D. Ces 2 dernières voies sont, tout comme la RN20 et conformément au décret n° 201-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009, classées en route à grande circulation.

Département	Route	Route de début de section	Commune de début de section	Route de fin de section	Commune de fin de section
91	D116D	D97	OLLAINVILLE	D116	BRUYERES-LE-CHATEL
91	D97	D131	BRUIS-SOUS-FORGES	N20	ARPAJON

En application du Code de l'Urbanisme, au titre de l'article L.111-1-4, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de la RD116D et la RD97 sur une profondeur de 75 m à compter de l'axe.

Cette étude vise à analyser l'ensemble du périmètre concerné par l'application des dispositions de l'article L.111-1-4 et à présenter les orientations qualitatives proposées par le projet de la ZAC des Belles Vues, afin de lever l'inconstructibilité aux abords de la RD116D et la RD97 pour le secteur concerné par la réalisation des aménagements.

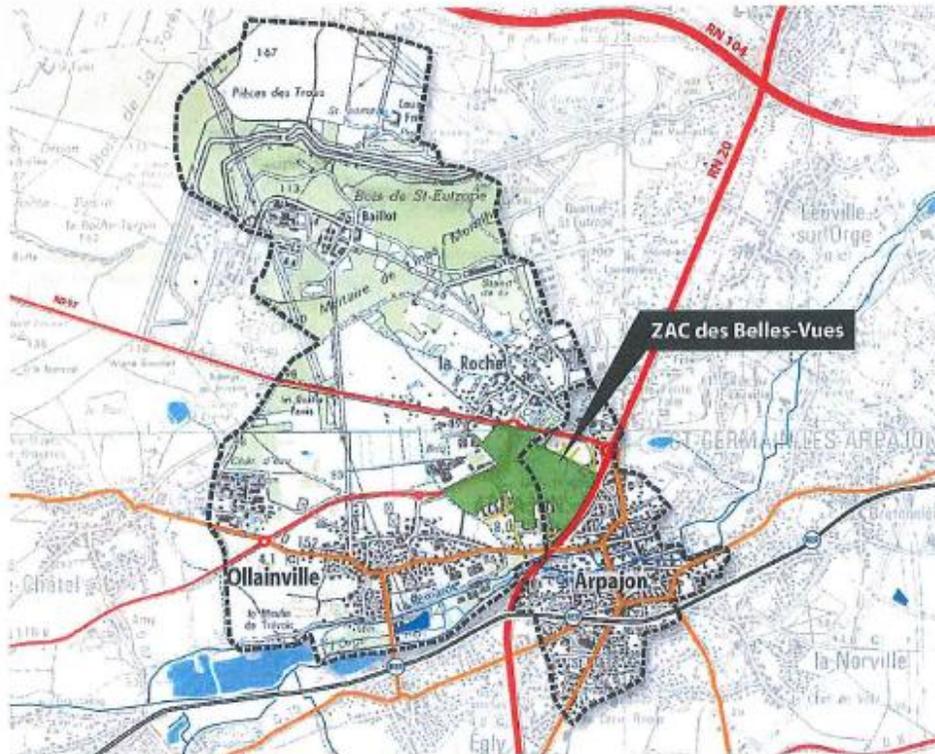
1. Analyse du site

A. LOCALISATION

Situé sur les communes d'Arpajon et d'Ollainville, bordé à l'Est par la RN 20, au nord par la RD116D et la RD97, le site des Belles Vues, de 56 hectares environ, constitue un potentiel d'aménagement urbain à l'échelle communautaire.

A l'échelle du territoire francilien, les deux communes sont situées à environ 30 km au sud de Paris, au cœur du département de l'Essonne, et au confluent de l'Orge et de la Rémardre.

Elles se trouvent à proximité de la francilienne (RN 104) au nord qui permet aux communes d'être reliées rapidement aux principales voies de circulation nationales (A6, A86 et A10) et à proximité de la ligne C du RER qui dessert les gares d'Egly et d'Arpajon.

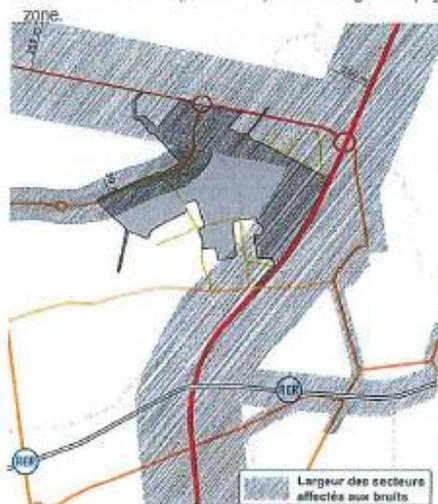


ZAC des Belles Vues - Extrait du Dossier de Création

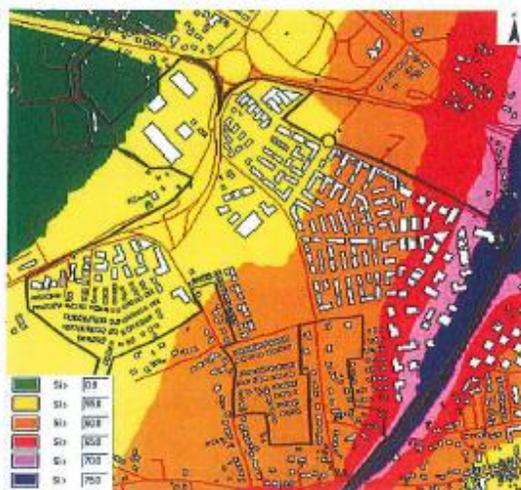
B. LES SERVITUDES

Le bruit :

Le périmètre de la ZAC est soumis aux servitudes du classement au bruit de l'infrastructure routière (RD 97 et RD116D), définissant une distance de 75 m de part et d'autre d'inconstructibilité ou d'isolation acoustique réglementée pour les bâtiments. Une architecture adaptée ainsi qu'un aménagement paysager traitant cette nuisance permettront d'atténuer les bruits dans la zone.



ZAC des Belles Vues - Extrait de l'Étude d'Impact



ZAC des Belles-Vues - Extrait de l'Étude Acoustique

Les risques de transport de matières dangereuses :

Les services du SDIS ont évalué à 11 000 tonnes par jour la quantité de Matières Dangereuses transitant sur le territoire essonnien par la route. Les accidents sur le domaine routier, outre leur gravité, ont des incidences fortes sur l'économie locale car ils peuvent perturber le trafic routier de toute la région.

Le territoire du projet est soumis, tout comme la majeure partie des communes d'Arpajon et Ollainville, au risque de TMD étant donné que l'urbanisation s'est développée à proximité d'axes de transports au trafic important et que théoriquement, les livraisons peuvent se produire n'importe où dans une commune.

L'aléa d'un incident relatif au transport de matières dangereuses est très rare.

Le Gazoduc :

Les canalisations présentes sur le site sont destinées au transport du gaz exploitées par la société «GRT gaz et hydrocarbures» et par la société TOTAL.

Servitudes diverses :

- réseaux HTA
- eau potable niv.3
- servitudes relatives aux transmissions radioélectriques
- servitude aéronautique (aérodrome de Brétigny)

C. DESCRIPTION DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Occupation :

Le projet des Belles Vues s'inscrit dans un territoire principalement occupé par des terres agricoles, avec quelques boisements ponctuels. Le périmètre de projet inclut quelques logements individuels et anciens bâtiments d'activités.



Limites :

La ZAC des Belles Vues est limitée au sud-ouest par un quartier pavillonnaire, à l'ouest par la RD 116D ou Route de la Roche, au nord par la RD 97, la rue de Chevreuse et la ZA des Belles Vues, et à l'Est par la RN 20 qui constitue une limite forte et une coupure physique entre le projet des Belles Vues et le centre-ville d'Arpajon.

Topographie :

La topographie du site est marquée par un talweg (rue Soufflet) et une ligne de crête (rue de Chevreuse). Le long de la RD116D et de la RD97, le site des Belles Vues est légèrement en dessous du nivellement de la plateforme de la RD, et dans une pente en long variable à l'infrastructure. Le long de la RD 116D, le site des Belles Vues est en contrebas avec une déclivité plus marquée aux abords du giratoire de la Roche.

Valeurs écologiques :

Les terrains sur lesquels s'étend la ZAC des Belles Vues, en grande majorité cultivés, ne présentent pas de potentialités écologiques fortes. Seules quelques zones ont été repérées pour leurs habitats susceptibles d'abriter des espèces intéressantes (friches, milieux humides).

Pour la flore comme la faune, les enjeux écologiques sont faibles à assez fort sur le secteur des Belles Vues.

En ce qui concerne la faune, les enjeux écologiques concernent principalement les espaces non cultivés, plus particulièrement les mares, les jachères et friches herbeuses, ainsi que les bosquets, même de petite taille (favorables aux insectes et à certains oiseaux).

Toutefois, si deux ZNIEFF existent sur le territoire, une ZNIEFF de type 1 au sud-ouest d'Ollainville, et une ZNIEFF de type 2, beaucoup plus vaste, qui longe la RN 20, aucune de ces zones naturelles n'est présente sur le site du projet.

JUSTIFICATION DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ LE LONG DE LA RD116D ET RD97

2. Justification de la modulation de la bande d'inconstructibilité, le long de la RD116D et RD97 au regard des critères fixés par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

A. RAPPEL DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.111-1-4 est rédigé comme suit :

«En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.»

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.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L.581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

Cette disposition vise à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes. Ces qualités sont à apprécier au regard d'un certain nombre de critères, dont la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, paysagère et urbaine.

Par conséquent, la zone de projet, sur une bande de 75 mètres le long de la RD116D et RD97, ne peut faire l'objet de construction que dans la mesure où le Plan Local d'Urbanisme instaure des règles justifiées et motivées, au regard notamment des risques de nuisances et des incidences induites par le projet sur la sécurité, l'environnement, le paysage, l'urbanisme et l'architecture.

JUSTIFICATION DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ LE LONG DE LA RD116D ET RD97

B. LE SECTEUR CONCERNÉ

Le secteur concerné se situe sur la commune d'Ollainville, et s'étend :

Pour la RD 116D, du giratoire de la Roche, où s'articulent la RD 116D et la RD 97, jusqu'au ruisseau de la Fontaine/ collège la Fontaine aux Bergers. Ce secteur a des caractéristiques diverses, et se décompose en plusieurs séquences, d'ouest en est :

-Une première séquence au droit de la briquetterie, caractérisée par la présence d'une petite contre-allée au sud de la RD, et dont l'usage est essentiellement dédié à l'accès au collège depuis le quartier de la Roche. Les emprises au sud sont sensiblement en contrebas de la chaussée de la RD. La qualité paysagère est présente exclusivement au sud de la voie, principalement marquée par un boisement au niveau du ruisseau de la Fontaine, et quelques sujets isolés.

-Une seconde séquence centrale entre l'accès à la rue Cerfeuille et la rue Soufflet, caractérisée par un élargissement de l'emprise de la RD regroupant un ensemble de contre allée et de voies de raccordement à la RD : rue des Mulets au sud, rue de Maison Rouge au nord, une voie en passage inférieur sous la RD pour relier la rue des Mulets et la rue de maison rouge et donner accès au site des Bellevues depuis le nord. Cette séquence se caractérise également par une qualité paysagère d'ensemble avec de larges terre-pleins plantés d'arbres entre l'axe principal de la RD et les contre-allées, et des larges perspectives vers le sud. On note au nord quelques habitations individuelles desservies par la rue de maison Rouge, et la présence d'emprises agricoles.

-Une troisième séquence entre la rue Soufflet et le giratoire de la Roche, où l'emprise générale se resserre avec une qualité paysagère moindre. Les emprises au sud sont en contrebas de la RD, avec une déclivité qui s'accroît vers le giratoire de la Roche (environ 1,7m de dénivellé). On note quelques habitations individuelles discontinues et desservies par la rue des Mulets.



Schéma d'axe de recul de 75m - Atelier Marniquet

JUSTIFICATION DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ LE LONG DE LA RD116D ET RD97

Atouts du site :

- Une qualité paysagère déjà présente, qu'il convient de préserver et de renforcer
- La présence de contre-allées avec des vocations de dessertes riveraines mais aussi de cheminements doux entre quartiers, qu'il convient de préserver et de renforcer
- Une forte visibilité du projet depuis la RD 116D permettant le développement d'activités et une bonne accessibilité
- Des perspectives vers le sud et le grand paysage dans la séquence centrale à maintenir

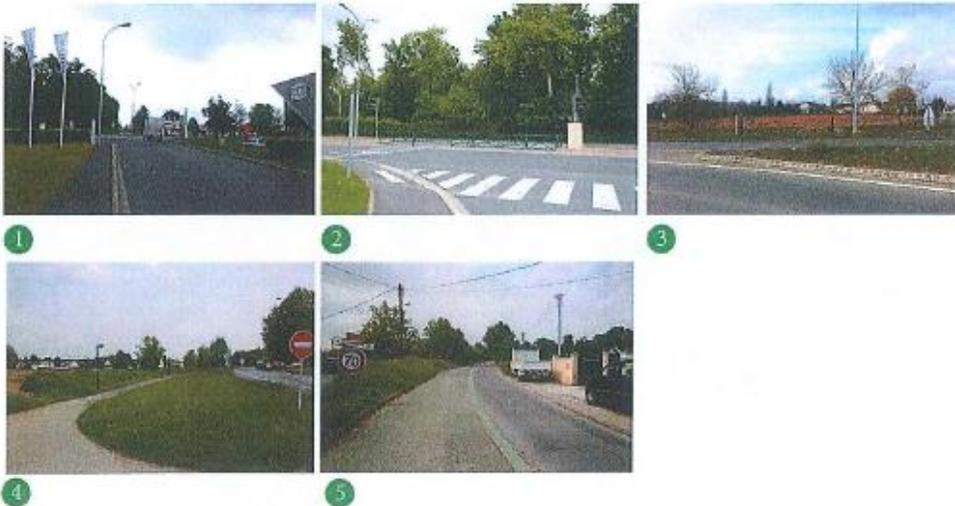
Contraintes du sites :

- La présence de la Briqueterie en rupture avec les qualités paysagères des abords de la RD
- Une topographie plus ou moins marquée, qui crée une distance entre la voirie et les emprises latérales, et limite les possibilités de liaisons transversales entre le nord et le sud.

Pour la RD 97, le secteur concerné est limité à une emprise donnant sur le giratoire de la Roche et s'étendant sur une centaine de mètre le long de la RD 97 jusqu'à la première emprise d'activités déjà existante. L'emprise concernée se caractérise par une situation en contrebas du giratoire, et la présence d'un espace paysager de gestion hydraulique venant mettre une distance entre cette emprise et la RD 97.

Cette distance et cette déclivité constitue tout autant une contrainte qu'un atout : pas de desserte possible directement depuis la RD 97, et maintien d'une frange de qualité paysagère le long de la RD.

L'atout principal de cette emprise est la très forte visibilité depuis le giratoire de la Roche, constituant une opportunité de vitrine majeure du projet sur le giratoire et la RD 97 pour des programmes d'activités et/ou de services, dans la continuité des activités déjà présentes le long de la RD 97.



JUSTIFICATION DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ LE LONG DE LA RD116D ET RD97

C. LES ENJEUX DU PROJET

Enclavé entre la RN20 et bordé par les RD116D et RD97, un arrière de zone d'activité, et une frange de quartier pavillonnaire, le secteur des Belles Vues constitue «une pièce vide» à la croisée des chemins, des anciennes terres agricoles dont l'étendue met en évidence les qualités paysagères du site : perspectives vers la vallée de l'Orgé et de la Rémarda, coteau ponctuellement arboré, talweg,...Un reste de 'campagne' au cœur du développement urbain.

C'est, en conséquence, un site de forte valeur d'articulation et de lien pour le développement cohérent de ce territoire :

- Clarifier l'identité urbaine du secteur, poser des limites claires au développement urbain dans un secteur d'interface complexe entre les quartiers d'habitat, les zones d'activités, l'agriculture, des infrastructures,
- Préserver les continuités écologiques et environnementales entre plateau et vallées (parcours de l'eau,...) et valoriser les vues liées à la géographie du site (les « belles vues ! »)
- Relier les différents quartiers existants de part et d'autre du site, du centre d'Ollainville au quartier de La Roche, d'Arpajon centre au plateau et aux secteurs d'activités
- Articuler/harmoniser la co-présence de secteurs d'activités et les quartiers d'habitats
- Compléter et hiérarchiser le maillage pour répondre à une meilleure accessibilité du site, au développement des modes doux et à une meilleure répartition des déplacements vis-à-vis des axes majeurs.
- Développer un quartier durable et évolutif, par:

- Une trame d'espace public et paysager pérenne, structurante, qui s'appuie sur les fondamentaux du site : la géographie, la pente, la course de l'eau..., et sur les liaisons fortes à mettre en œuvre (lien entre les quartiers,...).

- Un tissu parcellaire : poser une structure de découpage foncier selon un principe d'autonomie de chaque entité opérationnelle. Cette autonomie permet l'évolution par densification/substitution.

Les Belles Vues ne doivent pas prétendre être une centralité urbaine forte, en concurrence des centres anciens d'Arpajon et d'Ollainville, ni être simplement une opération résidentielle périurbaine qui 'comblerait' une des dernières réserves foncières urbanisables.



ZAC des Belles Vues - Projet d'ensemble - Atelier Mamiquet

JUSTIFICATION DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ LE LONG DE LA RD116D ET RD97

D. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Au regard de la proposition paysagère :

Le paysage et le rapport à la géographie fabriquent l'unité du projet, sa trame, sa structure pérenne.

Les propositions d'aménagement du site des Belles Vues sont fondées sur le respect et la mise en valeur des qualités environnementales du site : pente, crête et talweg, (belle) vue lointaine, écoulement de l'eau, bosquet d'arbre existant...constituent des données fondamentales et des valeurs intégrées d'emblée à la conception du projet.

La valeur « paysage » de ce futur quartier repose aussi sur des partis pris urbains et architecturaux en relais de ces valeurs environnementales: le 'construit', l'artefact ' bâti et non bâti, sont aussi des vecteurs de paysage qu'il faut penser en cohérence avec le sol, la vue, la lumière, la ligne de crête, la pente.

Les questions de calage des espaces publics et paysagers, les choix d'orientations, de hauteurs, de typologies architecturales, de découpage foncier, sont donc autant de motifs de fabrication d'un paysage habité et de renforcement du paysage existant :

- **Une gestion hydraulique à ciel ouvert**, respect des pentes naturelles, en gravitaire et dans des aménagements paysagers à ciel ouvert
- La fabrication d'un **paysage lié au parcours de l'eau**
- Le **paysage perçu/ préservation des vues** ; rapport au lointain et au proche
- Le **renforcement des continuités écologiques existantes**
- Les voies circulées **respectant les courbes de niveaux**
- Construction du paysage des coteaux en s'appuyant sur le **renforcement et la multiplication des boisements existants**
- Un découpage en îlot permettant des **cœurs d'îlots profonds et arborés**
- **Maintien optimum de la pleine terre** dans les opérations foncières
- Les hauteurs bâties dans la pente : **principe d'étagement et de maintien des vues lointaines**
- Le Parc un trait d'union entre Arpaion et Ollainville, **Préserver le caractère « champêtre »** de cet espace de cœur de quartier
- Renforcement: paysager des abords de la RD 116 D



ZAC des Belles Vues - Extrait de l'AVP des Espaces Publics - Atelier Marniquet

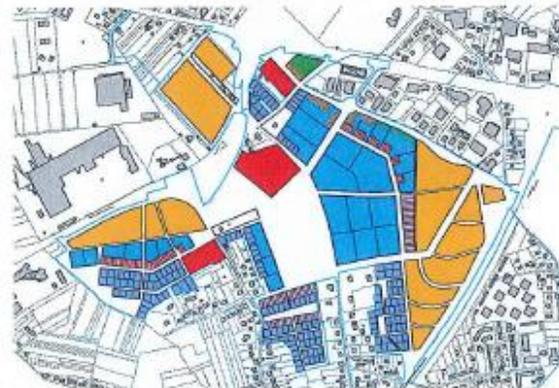
JUSTIFICATION DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ LE LONG DE LA RD116D ET RD97

Au regard de la proposition urbaine :

Un quartier mixte

Le projet des Belles Vues est un projet communautaire. A ce titre il intègre dans sa programmation un développement significatif d'activités complémentaire au développement de l'habitat, des commerces, équipements et services. L'enjeu est de confirmer cette multiplicité de programmes pour générer un quartier vivant et animé la journée comme le soir.

- LOGEMENTS COLLECTIFS / INTERMÉDIAIRES
- MAISONS DE VILLE ASSOCIÉS AU COLLECTIF
- TERREAINS A BÂTIR
- MAISONS DE VILLE
- ACTIVITÉS
- COMMERCES
- BUREAUX
- ÉQUIPEMENTS
- LIMITE Intervention



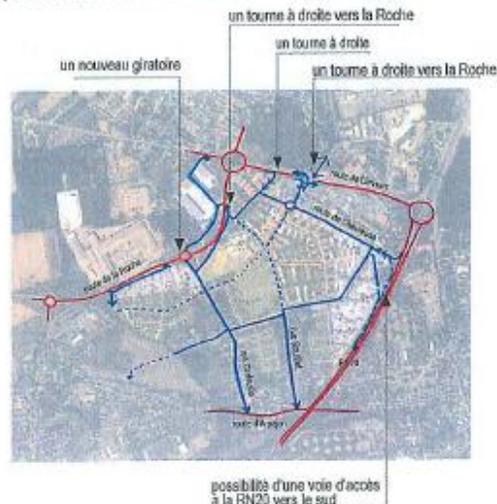
ZAC des Belles Vues - Extrait de l'AVP des Espaces Publics - Atelier Marniquet

Un quartier accessible

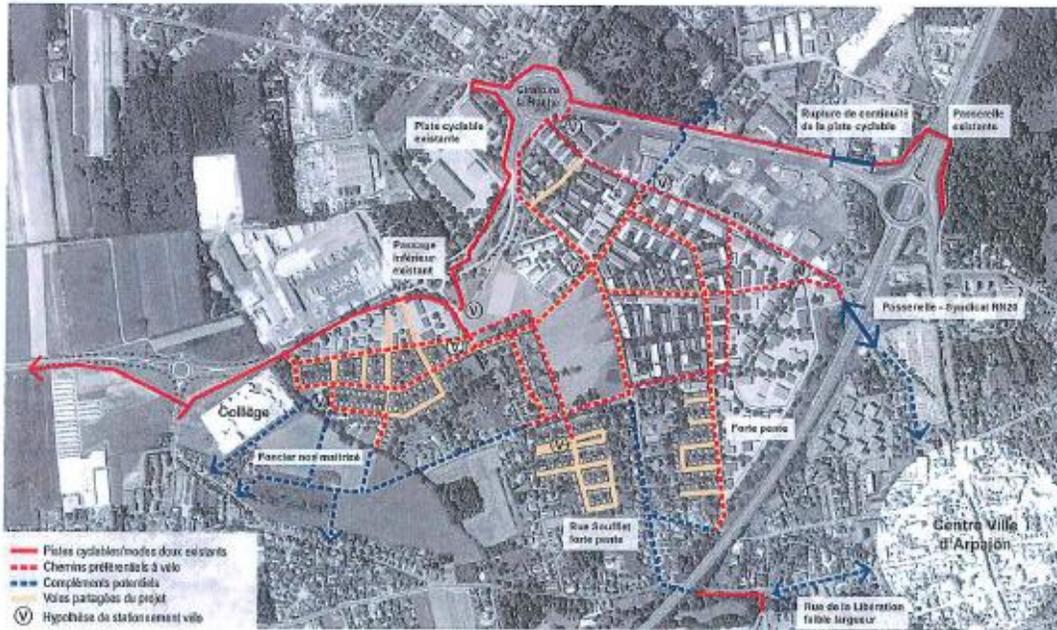
Le site des Belles Vues est dans une situation paradoxale : entouré de grandes voies de déplacement d'échelle territoriale (RN 20, RD 97, RD 116D) il est pour autant très mal desservi, sans lisibilité (dernière zone d'activités, par une contre-allée improbable,...), donnant le sentiment d'un site soustrait et enclavé, éloigné des quartiers alentours.

L'enjeu d'une plus forte et plus lisible accessibilité est indispensable au fonctionnement du projet. Les études amonts ont mis l'accent sur la multiplicité possible des 'connections' avec le maillage existant afin de proposer une bonne répartition des déplacements et permettre des parcours alternatifs.

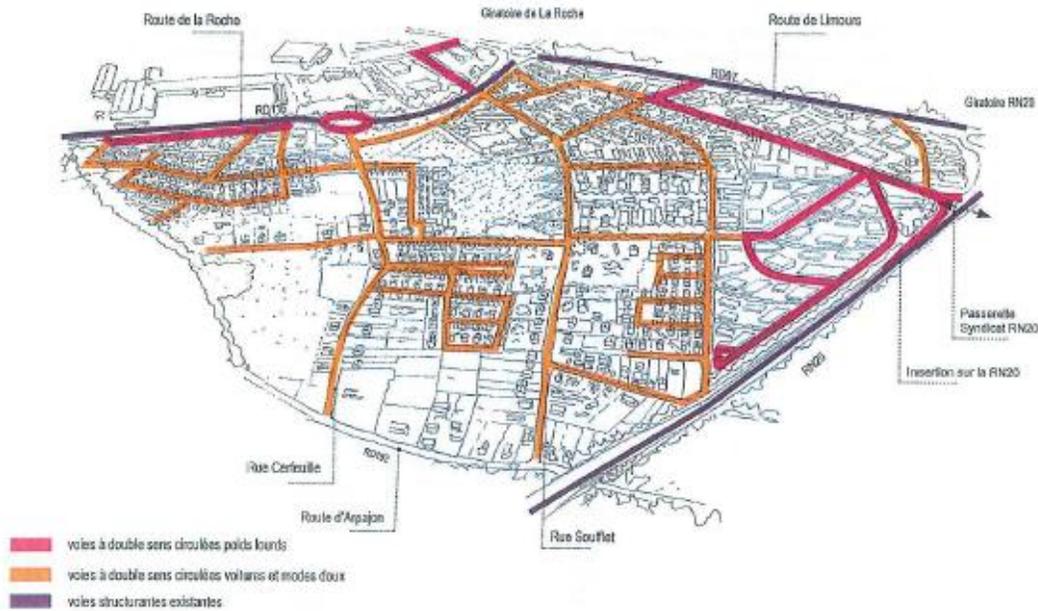
Il s'agit de **confirmer ces valeurs d'accessibilité 'tous modes'**, en particulier les connections sur les grands axes de déplacements (giratoire de La Roche, utilisation de la contre-allée de la RD 97, réaménagement de la voie d'accès à la zone d'activités depuis la RN 20) et les liaisons et cheminement doux de quartier à quartier.



JUSTIFICATION DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ LE LONG DE LA RD116D ET RD97



ZAC des Belles Vues - Le développement des liaisons douces - Atelier Marniquet



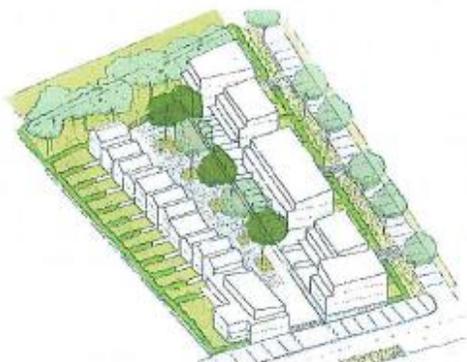
ZAC des Belles Vues - Extrait de l'AVP des Espaces Publics - Atelier Marniquet

JUSTIFICATION DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ LE LONG DE LA RD116D ET RD97

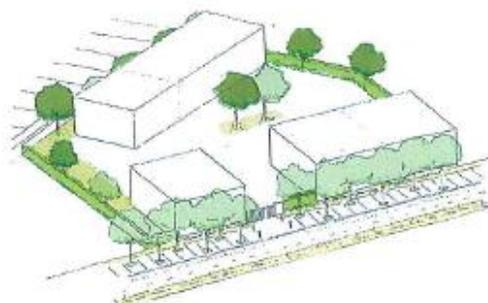
Au regard de la proposition architecturale :

Les grands principes du tissu bâti :

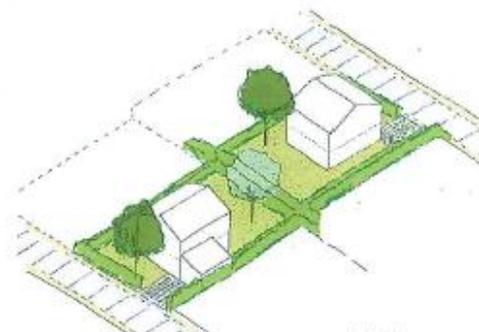
- **Un tissu mêlant bâti et végétal** : une large part d'espace paysager dans toutes les parcelles, avec plantations d'arbres en pleine terre, gestion des eaux pluviales, qualité d'usages des espaces résidentielles.
- **Des hauteurs bâties limitées** et des toitures diversifiées en harmonie avec le paysage : du R+1+C à R+2 correspondant au vélum végétal avec quelques émergences (R+3) pour profiter des vues lointaines
- **Une fragmentation du bâti** et des constructions limitées en longueur, pour éviter les volumétries trop prégnantes et favoriser l'intégration paysagère des îlots construits, des mitoyennetés limitées en hauteur
- **Une architecture du sol adaptée** aux pentes, en optimisant cette contrainte en atout (gestion du stationnement, cour en belvédère, sur hauteur du rdc sur rue pour l'intimité des logements)
- **Des implantations bâties** organisant des cours et jardins résidentiels en retrait de la rue (intimité)
- **Du bâti discontinu sur les rues** : perspectives, alternance entre le construit et les jardins, des rythmes évitant la monotonie, présence du végétal qualifiant les rues non plantées
- **Du bâti majoritairement en retrait**, avec de l'alignement pour les rdc comprenant des programmes en lien avec l'espace public (commerces, services,...)



Parcelles mixtes



Activités



Lots libres

ZAC des Belles Vues - Extrait des cahiers de Préconisations Architecturales Urbaines et paysagères - Atelier Marniquet

JUSTIFICATION DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ LE LONG DE LA RD116D ET RD97

Au regard de la sécurité et des nuisances :

Les nuisances sonores:

- Le périmètre de la ZAC est soumis aux servitudes du classement au bruit de l'infrastructure routière. L'isolation acoustique minimale pour les bâtiments à 250 m de l'axe, une architecture adaptée et un aménagement paysager adapté atténueront la nuisance du bruit.
- L'impact acoustique de l'aménagement de la ZAC sera surtout sensible lors de la période de chantier de construction. L'évolution générale des expositions sonores liées à l'augmentation de trafic induit par l'opération ne sera pas sensible puisque la plupart des axes à fort trafic sont déjà très chargés (notamment la RN 20 et la RD 97).
- L'organisation des programmes d'activités le long de la RD116D et RD97 permet une protection acoustique du quartier d'habitat.

La qualité de l'air:

- La ZAC s'inscrit dans une région assez aérée avec une bonne qualité de l'air. Deux sources de pollution sont responsables de la légère diminution de la qualité de l'air : la pollution de fond de la région parisienne, atténuée par l'éloignement des secteurs les plus denses, et la pollution locale, essentiellement d'origine routière (RN 20, RD 97).
- La modification de la qualité de l'air induite par le projet est négligeable. Ce projet pourrait induire une pollution liée au mode de chauffage, mais elle serait faible étant donné l'objectif de qualité HQE des constructions et des normes RT 2012 puis RT2020, probablement objectif Effinergie + et BEPOS recherché auxquelles devront se soumettre les constructeurs. Le site sera bien desservi par les transports en commun, mais la pollution de l'air générée sera modérée.

La qualité des eaux:

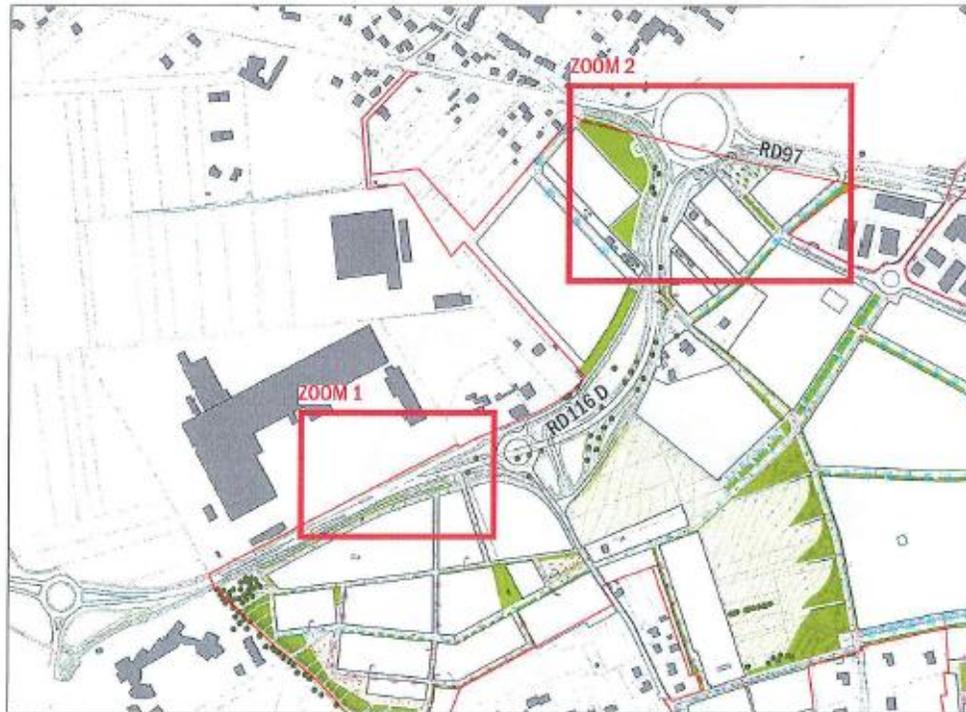
- L'eau potable est de très bonne qualité, conforme aux normes. L'eau de la Rémarde et de l'Orge est de qualité médiocre, pollution à l'azote. La station d'épuration intercommunale sur Ollainville diminue ces pollutions.
- Le projet aura un effet positif en améliorant la qualité de l'eau dans le milieu récepteur. La période du chantier pourrait créer des pollutions du sol et du sous-sol par infiltration si certaines précautions n'étaient pas prises mais une charte «chantier vert» sera mise en place. Les noues et les bassins du projet permettront l'infiltration des eaux pluviales et éviteront des lessivages directs des espaces végétalisés et des espaces routiers qui ne seront pas déversés dans le milieu naturel (les rus), mais filtrés. Le changement d'affectation du mode d'occupation du sol sera positif puisque le milieu agricole contribue à la pollution azotée des cours d'eau.

Les risques naturels et technologiques:

- Le site est susceptible d'être soumis au risque de mouvements de terrains dus au retrait et gonflement des argiles. Les constructions sont susceptibles d'être affectées en cas de forte sécheresse (retrait gonflement des argiles).
- Le risque de transport de matières dangereuses existe puisque le site est au carrefour d'axes routiers à trafic important (RN20, RD97)
- Le gazoduc présente un risque très modéré et des servitudes de retrait s'appliquent afin d'éviter les constructions trop proches de son passage
- Le site est susceptible d'être soumis au risque d'inondations par remontée de nappes.

JUSTIFICATION DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ LE LONG DE LA RD116D ET RD97

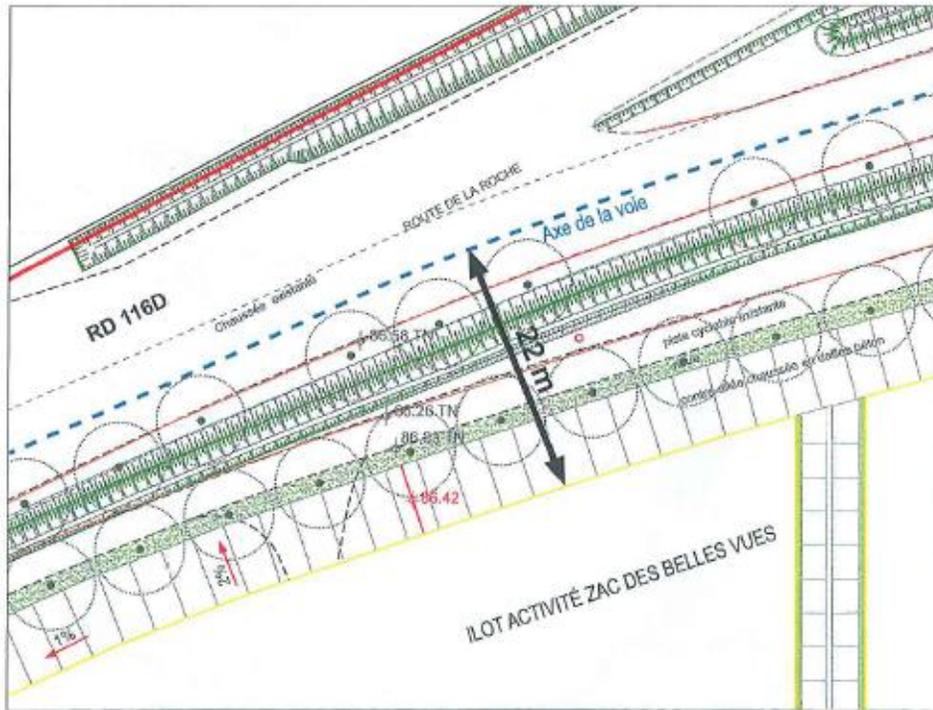
E. PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT LE LONG DE LA RD116D ET LA RD97



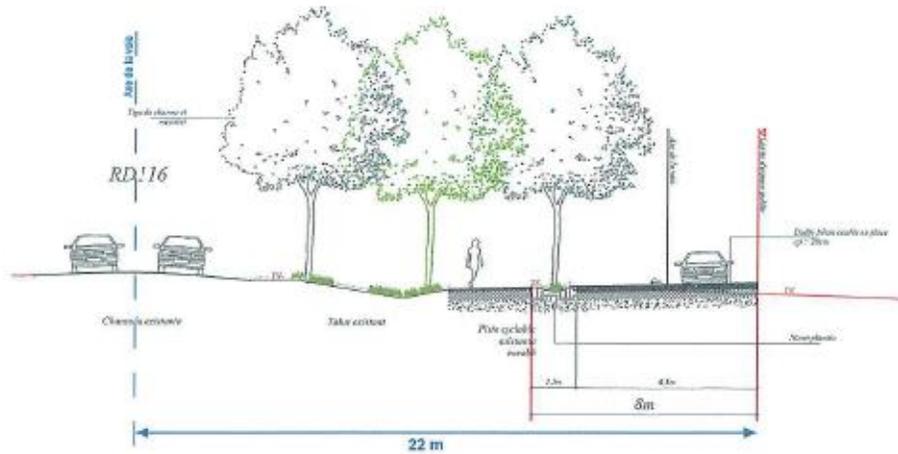
ZAC des Belles Vues - Extrait de l'AVP des Espaces Publics - Atelier Marniquet

JUSTIFICATION DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ LE LONG DE LA RD116D ET RD97

Zoom 1

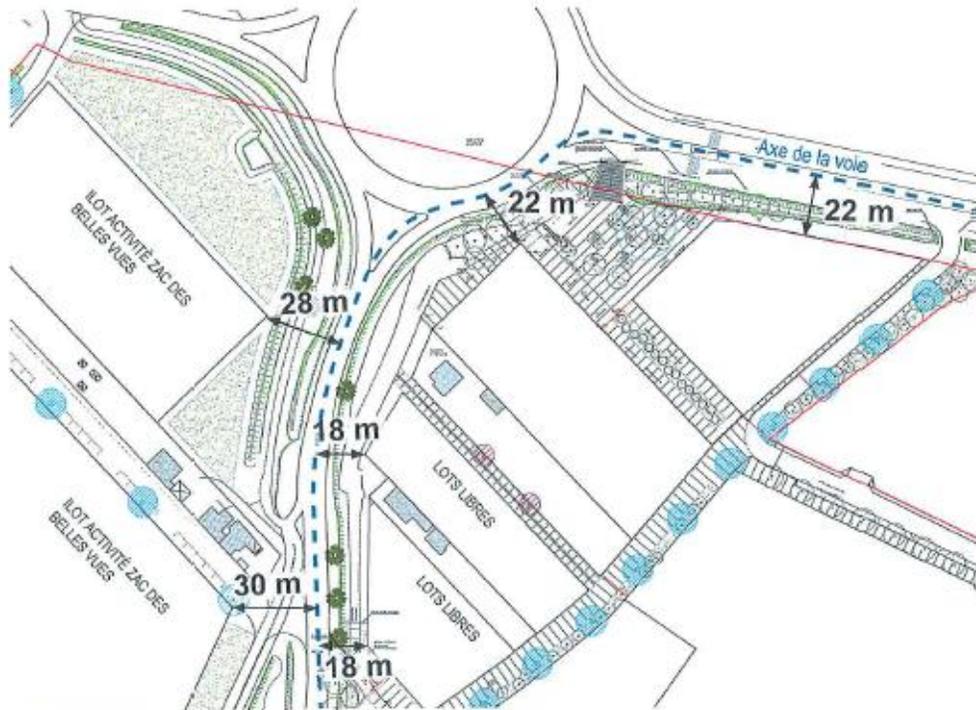


ZAC des Belles Vues - Extrait de l'AVP des Espaces Publics - Atelier Marniquet



JUSTIFICATION DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ LE LONG DE LA RD118D ET RD97

Zoom 2



ZAC des Belles Vues - Extrait de l'AVP des Espaces Publics - Atelier Marniquet



ZAC des Belles Vues - Croquis extrait de l'AVP des Espaces Publics - Atelier Mar-

ANNEXE 7 : Tableaux de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cades	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévriers		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*		Juglandacées
Mûriers à papier*	Moracées	Fort
Mûriers blanc*		Faible/Négligeable

Frênes*	Oléacées	Fort
Oliviers		Fort
Troènes*		Modéré
Pins*	Pinacées	Faible/Négligeable
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
Ifs*	Taxacées	Faible/Négligeable
Cryptoméria du Japon	Taxodiacées	Fort
Tilleuls*	Tilliacées	Modéré
Ormes*	Ulmacées	Faible/Négligeable
<p>*plusieurs espèces ** le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.</p>		

Herbacées spontanées		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Chénopodes*	Chénopodiacées	Modéré
Soude brulée (Salsola kali)		Modéré
Ambrosies*	Composées	Fort
Armoises*		Fort
Marguerites*		Faible/Négligeable

Pissenlits*		Faible/Négligeable
Mercuriales*	Euphorbiacées	Modéré
Plantains*	Plantaginacées	Modéré
Graminées	Poacées	Fort
Oseilles* (Rumex)	Polygonacées	Modéré
Orties*	Urticacées	Faible/Négligeable
Pariétaires		Fort
*plusieurs espèces		

Graminées Ornementales		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Baldingère	Poacées	Fort
Calamagrostis		Modéré
Canche cespiteuse		Fort
Elyme des sables		Modéré
Fétuques*		Fort
Fromental élevé		Fort
Queue de lièvre		Modéré
Stipe géante		Modéré
*nombreuses espèces		