

5. Règlement

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 Juin 2019
Document rectifié suite aux remarques du contrôle de légalité par délibération du
Conseil Municipal en date du 17 octobre 2019

Modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en
date du 8 octobre 2020



SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	13
1/ LES ZONES URBAINES	19
<i>UCV, centre-village (UCVI, UCVm et UCVp)</i>	21
<i>UR1, résidentielle à dominante d'individuel groupé</i>	43
<i>UR2, résidentielle à dominante d'individuel</i>	61
<i>UR3, résidentielle à dominante d'individuel, Domaine des Templiers</i>	85
<i>UC, résidentielle à dominante de collectif</i>	105
<i>UM, zone mixte</i>	125
<i>UAE, activités économiques (UAEd)</i>	145
<i>UE, équipements (UEm : hôpital les Magnolias)</i>	163
2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	181
<i>A, espace agricole</i>	183
<i>Aj, jardins familiaux</i>	
 <i>N, naturelle</i>	198
<i>NI, espace vert à vocation de loisirs</i>	
<i>STECAL</i>	
3/ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE	215
<i>AUX, extension à vocation mixte</i>	217
<i>2AU, extension à vocation résidentielle</i>	233
DÉFINITIONS	237
ANNEXES	249

INTRODUCTION

1/ CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

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

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

1/ Les zones urbaines

- UCV, centre-village (UCVI, UCVm et UCVp,)
- UR1, résidentielle à dominante d'individuel groupé
- UR2, résidentielle à dominante d'individuel
- UR3, résidentielle à dominante d'individuel - Domaine des Templiers
- UC, résidentielle à dominante de collectif
- UM, zone mixte
- UE, équipements (UEm : hôpital les Magnolias)
- UAE, activités économiques (UAEd)

2/ Les zones agricoles et naturelles

- A, espace agricole
- Aj, jardins familiaux
- N, naturelle
- NI, espace vert à vocation de loisirs
- Nd, activité d'entrepôt
- Nm, abris pour animaux (parc avec écopâturage)
- Np, espace de vente
- Ns, station-service hors zone urbaine
- Ng, gens du voyage

3/ Les zones d'urbanisation future

- AUX, extension à vocation mixte
- 2AU, extension à vocation résidentielle



Plan indicatif

INTRODUCTION

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

RÈGLEMENT D'UNE ZONE

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

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

- Volumétrie et implantation des constructions
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées
- Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, et par les réseaux de communications électroniques
- Stationnement

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

Ainsi, les règlements des zones UCVm, UCVp, AUX, UM et UAE, sont complétés par une OAP sectorielle. Ainsi :

- Le règlement de la zone UCVm est complété par l'OAP centre-village
- Le règlement de la zone UCVp est complété par l'OAP La ferme du château
- Le règlement de la zone UCVI est complété par l'OAP Rue du Perray
- Le règlement du sous-secteur UAEd est complété par l'OAP des Daunettes
- Le règlement de la zone UR2 est complété par l'OAP du Chemin du Bas de la Plaine
- Le règlement de la zone AUX et UR1 est complété par l'OAP les Hauts-Fresnais
- Le règlement des zones UM, UAE, UCV, UR2, N et A est complété par l'OAP de la RN 20

En plus du présent règlement et des OAP ci-dessus visées, tout permis de construire devra respecter les orientations définies dans les OAP thématiques à savoir :

- L'OAP Patrimoine, trame verte, bleue et agricole
- L'OAP Transport, déplacement et trame agricole

Enfin, des définitions sont présentées en fin de document.

INTRODUCTION

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

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

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

HABITATION

- Logement
- Hébergement

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

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

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

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

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

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

Sauf indication contraire au chapitre 1 du règlement des différentes zones, l'ensemble de ces destinations et sous destinations est autorisé.

2/ CADRE GÉNÉRAL D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

- **Composantes particulières du plan de zonage**

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

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

Des éléments bâtis et de paysage à protéger sont repérés sur le plan de zonage en application de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et listés en annexe du règlement.

- **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 et des dispositions prévues par le Code de l'urbanisme.

- **Participation des constructeurs**

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

- **Aires de stationnement**

En application de l'article L. 151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de 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 ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues 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 de l'article L 151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

INTRODUCTION

- **Bâtiments détruits ou démolis**

Au titre de l'article L111-15 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.

En zone UM, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est interdite.

Peut également être autorisée au titre de l'article L.111-2-3, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, 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.

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

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

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

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

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

- aux périmètres de travaux publics ;
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- à la réalisation de réseaux ;
- aux routes à grande circulation.

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.

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

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

- **Règles de construction**

L'ensemble des constructions créées ou étendues en approbation du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.). Il est rappelé que l'ensemble des autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve du droit des tiers.

INTRODUCTION

- **Accessibilité des personnes handicapées**

En application des dispositions de l'article L152-4 du Code l'urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

- **Les risques sismiques**

Les communes sont réparties entre les cinq zones de sismicité définies à l'article R.563-4 du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 – art1. Ainsi, tout le département de l'Essonne est en zone de sismicité très faible (niveau 1).

- **Aléa retrait-gonflement des argiles**

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

- **Classement sonore**

Les infrastructures terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures.

Sur la commune, sont applicables les dispositions des arrêtés préfectoraux :

- n°0109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier pour la RD 20 classée en catégorie 1 et 2 ;
- n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental pour la RD 35 en catégorie 3 et 4, la RD 186 en catégorie 3 et la Déviation sud de Longjumeau et Route de Chasse en catégorie 4.

Les constructions situées dans la zone affectée par le bruit devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée en application des articles L571-9 et L571-10 du code de l'environnement.

Niveau sonore de référence Laeq (6h- 22h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
$L > 81$	1	d=300m
$76 < L < 81$	2	d=250m
$70 < L < 76$	3	d=100m
$65 < L < 70$	4	d=30m
$60 < L < 65$	5	d=10m

- **Constructibilité des emplacements réservés**

Conformément à l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés sont définis sur le plan de zonage, où sont également définis leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire conformément aux articles L. 433-1 et L. R433-1. Pour rappel, à la première demande du bénéficiaire de l'emplacement réservé, le bénéficiaire du permis de construire ou son ayant droit devra enlever sans indemnité la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état (article L. 433-3 du Code de l'urbanisme).

- **Cas d'une copropriété**

À la date d'approbation du règlement, et au sens du présent règlement, dans le cadre d'une copropriété, la limite de chaque lot de copropriété a valeur de limite séparative y compris en cas de lot en jouissance (copropriétés en tantièmes).

- **Transports de gaz**

Il est nécessaire de consulter GRTgaz – Direction des Opérations – Département Maintenance Données Techniques & Travaux Tiers – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 Genevilliers Cedex dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité de nos ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

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

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

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

- **Les espaces paysagers remarquables**

Des « espaces paysagers remarquables », introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable. À l'intérieur des « espaces paysagers remarquables », seuls sont autorisés les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux (équipements sportifs légers liés à des parcours de santé, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.), à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

INTRODUCTION

- **La trame verte et bleue**

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (cf. liste en annexe du présent règlement) est interdite. Il est recommandé de planter des essences inféodées à chaque milieu (cf. liste en annexe du présent règlement).

Par ailleurs, il est recommandé de sélectionner des espèces végétales présentant un potentiel allergisant faible (cf. guide du réseau national de surveillance aérobiologique RNSA) notamment à proximité des établissements accueillant des populations sensibles (écoles, etc.).

Concernant les cours d'eau, l'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L215-14 du Code de l'environnement. Ainsi, « [...] le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. [...] ».

- **Les zones humides potentielles**

Les secteurs concernés par l'enveloppe des zones humides de classe 3 (définie par la DRIEE) correspondent à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. En cas de projet sur ces secteurs, une étude devra être réalisée préalablement à tout dépôt de permis pour vérifier la présence d'une zone humide. Si la présence d'une zone humide est avérée, le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser) s'applique (conformément à l'article L110-1 du Code de l'environnement).

- **Risque d'inondation liée au ruisseau du Rouillon**

Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone inondable identifiée sur le plan de zonage, le premier plancher bas des constructions à destination d'habitation doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC), majoré de 0,6 mètre.

- **Risque d'inondation par remontée de nappes**

Le territoire communal comporte des secteurs de risques d'inondation par remontée de nappes. La réalisation d'une étude de sol avant la construction est fortement conseillée afin de confirmer la présence d'un risque d'inondation par remontée de nappes. Si la présence d'un risque est avérée, des précautions particulières doivent être prises pour fonder un ouvrage dans ces secteurs.

- **Sites potentiellement pollués**

Plusieurs sites potentiellement pollués sur la commune sont identifiés dans la base Basias. En cas de changement d'affectation du sol d'un site Basias, une vérification de la compatibilité de l'état des sols avec l'usage prévu sera nécessaire.

- **Cours d'eau**

Les riverains d'un cours d'eau non domanial sont propriétaires de la berge et du lit du cours d'eau jusqu'en son milieu (L.215-2 du Code de l'Environnement). Ils doivent donc en assurer l'entretien. Toutefois ces derniers ont l'obligation de laisser le libre passage sur leurs terrains aux fonctionnaires et agents chargés de la surveillance et de l'entretien des cours d'eau sur une largeur minimale de 6 mètres.

1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements d'ordures ménagères ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

En règle générale, les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures et comprenant à minima un trottoir d'une largeur de 1,5 m au moins.

Toutefois, la largeur de cette voie peut être plus réduite dans les cas suivants :

- si elle dessert 3 à 6 logements, la largeur minimale est de 5 mètres ;
- si elle dessert 1 ou 2 logements, la largeur minimale est de 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

1.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La largeur des accès constitués par un passage étroit entre deux propriétés ou par une servitude de passage sur un fond voisin doit être au minimum de :

- 3 mètres pour les accès desservant deux logements au plus ;
- 5 mètres pour les accès desservant plus de deux logements.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

2

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT, ET PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

1/ Les réseaux d'eau et d'assainissement

1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux dont relève la commune de Ballainvilliers.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

2 Assainissement

Le réseau d'assainissement collectif étant de type séparatif, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies dans la propriété et raccordées au réseau public séparément.

Les conditions et modalités de déversement des eaux usées et eaux pluviales devront être conformes aux règlements d'assainissement du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) et du Syndicat de l'Orge. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le SIAHVY est chargé du Service public d'Assainissement non collectif (SPANC) pour la commune de Ballainvilliers. Le PLU pourrait préciser au sein de son règlement que le SPANC est le service public local chargé de conseiller et d'accompagner les particuliers dans la mise en place des installations d'assainissement non collectif, et de contrôler les installations. Dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme, les pétitionnaires doivent consulter le SPANC afin de remplir une déclaration d'installation de dispositif d'assainissement non collectif. Cette rubrique concerne les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif.

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

2

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT, ET PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

3 Les eaux usées

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
- L'évacuation des eaux usées "autres que domestiques" sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.
- Les eaux de vidange des piscines contenant du chlore et d'autres produits de désinfection doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau pluviales en respectant les conditions spécifiées dans le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY. Seules les eaux de lavage de filtres sont à rejeter dans le réseau d'eaux usées.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

4 Les eaux pluviales

Le principe est la gestion à la parcelle des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel. L'infiltration des eaux pluviales des toitures se fera directement dans les terrains, par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues. Les services assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent).

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées et/ou traitées suivant les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (Notion de « zéro rejet »).

Concernant la gestion des eaux pluviales des voiries et parkings, il est préconisé la mise en place de techniques alternatives pour limiter l'imperméabilisation des sols et l'infiltration des eaux pluviales. Il est demandé aux aménageurs de privilégier la réalisation de voiries et stationnements avec des matériaux perméables comme les enrobés drainants, les pavages perméables ou encore des dalles alvéolées. De plus, un dispositif de traitement des eaux de ruissellement doit être prévu pour lutter contre les pollutions et préserver les milieux naturels récepteurs. Il est précisé dans les règlements d'assainissement du SIVOA et du SIAHVY que cette obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers et dès la première place pour les poids lourds.

Exception :

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé. Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 55 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 550 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures). Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espace de loisirs, parking, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation en sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1 litre / s / ha imperméabilisé. Cette dérogation pourra être accordée sur présentation de justificatifs techniques démontrant l'impossibilité de mise en œuvre d'un dispositif d'infiltration.

Par ailleurs, toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau (cf. Loi sur l'Eau).

5 Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

3/ Collecte des déchets et des ordures ménagères

La gestion des déchets est de la compétence de la Communauté d'Agglomération Paris Saclay.

Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs locaux doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions à destination de logements, les locaux à conteneurs devront être dimensionnés afin de recevoir les différents conteneurs en fonction du nombre d'habitants de la construction.

Pour les constructions de plus de 50 logements, il est préconisé d'aménager des Points d'Apport Volontaire, avec un accord préalable de la CPS et du SIOM.

1.

LES ZONES URBAINES

UCV, centre-village (UCVI, UCVm et UCVp)

UR1, résidentielle à dominante d'individuel groupé

UR2, résidentielle à dominante d'individuel

UR3, résidentielle à dominante d'individuel – Domaine des Templiers

UC, résidentielle à dominante de collectif

UM, zones mixtes

UE, équipements (UEm)

UAE, activités économiques

1/ ZONES URBAINES : UCV (UCVI, UCVm, UCVp)

PRÉSENTATION

La zone UCV correspond aux secteurs historiques de Ballainvilliers. Elle regroupe les parties anciennes de Ballainvilliers, de Villebouzin et des abords de la RN 20. Cette zone accueille une mixité de fonctions (commerces, logements, équipements...) dans des constructions au gabarit de centre ancien traditionnel (maison de village, bâti rural...). L'objectif est de préserver le tissu traditionnel ancien, avec du bâti à l'alignement, des emprises importantes, des cours ou jardins à l'arrière des bâtiments.

Elle comprend trois sous secteurs :

- Le secteur UCVp correspond à la ferme du château qui fait l'objet d'une OAP.
- Le secteur UCVm correspondant au secteur de commerces en cœur de village qui fait l'objet d'une OAP
- Le secteur UCVI correspond à une zone au sud de l'hôpital des Magnolias qui fait l'objet d'une OAP



1/ ZONES URBAINES : UCV (UCVI, UCVm, UCVp)

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

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

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- d'habitation à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- d'artisanat et commerce de détail, de restauration à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- de commerce de gros ; hébergement hôtelier et touristique ; cinéma
- d'industrie ; d'entrepôt ; de centre de congrès et d'exposition ;
- salles d'art et de spectacles ; équipements sportifs ; autres équipements recevant du public
- d'exploitations agricole et forestière,

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;

À moins de 6 mètres du ru du Rouillon (calculé à partir du haut de la berge), homis en zone UCVm, sont interdits :

- les nouvelles constructions
- les changements de destination d'un bâtiment existant visant à créer un nouveau logement ou un hébergement hôtelier,
- les extensions des constructions existantes,
- la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'une inondation,
- l'aménagement des sous-sol dans le but de les habiter.

Toutefois, les constructions existantes, édifiées dans cette marge, pourront faire l'objet d'amélioration de l'habitat, à condition que l'emprise au sol existante ne soit pas augmentée.

1/ ZONES URBAINES : UCV (UCVI, UCVm, UCVp)

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à destination d'habitation, à condition d'être situées dans les zones UCV, UCVI et UCVp ;
- les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail ainsi que de restauration, à condition que, dans les zones UCV, UCVI et UCVp, la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 300 m². Dans la zone UCVm, ces catégories de constructions sont autorisées sans conditions.
- L'ensemble des destinations des constructions devra respecter les orientations édictées au sein de l'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP)

Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, une disposition a été instituée afin de répondre aux objectifs de mixité sociale.

- ***En zone UCV sauf les sous-secteurs UVCp et UCVI***

Toute opération créant 5 logements et plus doit affecter au moins 30% du nombre de logements à la réalisation de logements locatifs sociaux ou de logement en accession sociale à propriété, au sens des articles L302-5 et L351-2 du Code de la construction et de l'habitat. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

- ***En sous-secteur UCVI***

Toute opération créant du logement doit affecter au moins 80% du nombre de logements à la réalisation de logements locatifs sociaux ou de logement en accession sociale à propriété, au sens des articles L302-5 et L351-2 du Code de la construction et de l'habitat.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions neuves. Elles s'appliquent également aux modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ces dispositifs.

Par ailleurs, les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parcs de stationnement, etc. et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

1/ ZONES URBAINES : UCV (UCVI, UCVm, UCVp)

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

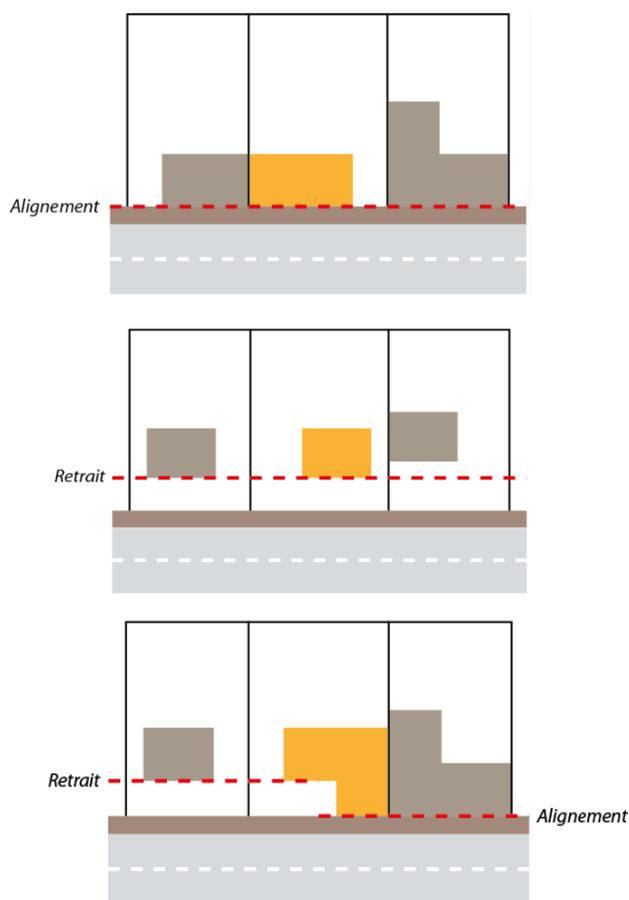
1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

L'implantation des constructions par rapport à la voie devra prendre en compte l'implantation des constructions voisines pour s'insérer de manière harmonieuse au sein du tissu existant.

Les constructions voisines : constructions principales situées sur les terrains contigus en vis-à-vis de la rue.

Ainsi :

- Dans le cas où **les constructions voisines sont déjà implantées à l'alignement**, toute nouvelle construction devra s'implanter en continuité sur rue avec une implantation à l'alignement.
- Dans le cas où **les constructions voisines sont implantées en retrait de la voie**, toute nouvelle construction devra s'implanter en retrait. Le retrait minimum correspond au retrait le plus faible des constructions voisines. Toutefois, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par un mur de clôture ou des éléments bâtis en rez-de-chaussée.
- Dans le cas où **les constructions voisines sont implantées en retrait de la voie mais aussi à l'alignement**, l'implantation peut se faire soit à l'alignement de la voie, soit en retrait, dans la profondeur maximale des constructions voisines.



Schémas informatifs

Dans la zone UCVm, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Toutefois, lorsque figure sur le plan de zonage un symbole « marge de retrait », les constructions doivent obligatoirement respecter le recul identifié sur le document graphique. Cette marge de retrait s'applique notamment conformément au plan directeur de la RN 20.

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

1/ ZONES URBAINES : UCV (UCVI, UCVm, UCVp)

Sont admis dans la marge de recul les aménagements des constructions existantes de type perron, marquise, auvent ouvert à condition qu'il s'agisse d'aménagement des abords de la porte d'entrée de la construction.

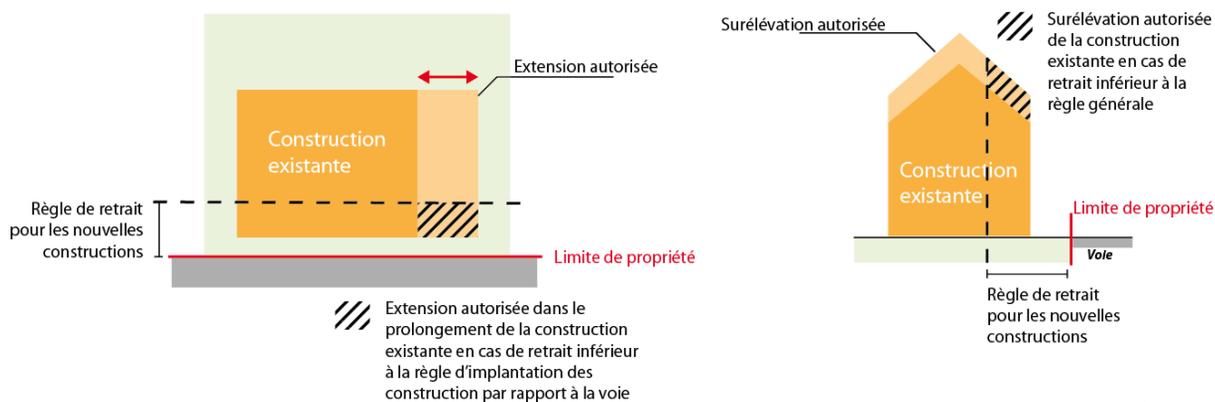


Schéma informatif

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019) implantée différemment des constructions voisines, l'extension pourra être réalisée en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions annexes existantes à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019).

1/ ZONES URBAINES : UCV (UCVI, UCVm, UCVp)

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

Par rapport aux limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales :

En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :

- 3 m en cas d'absence d'ouvertures créant des vues directes ;
- 6 m en cas d'ouvertures créant des vues directes, dans les zones UCV et UCVp ;
- 4 m en cas d'ouvertures créant des vues directes, dans les zones UCVm et UCVI.

Les constructions annexes ne sont pas assujetties à cette règle.

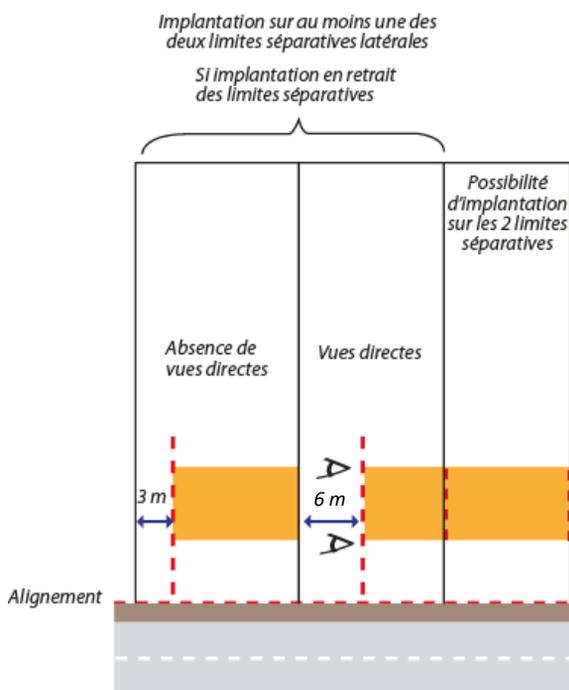
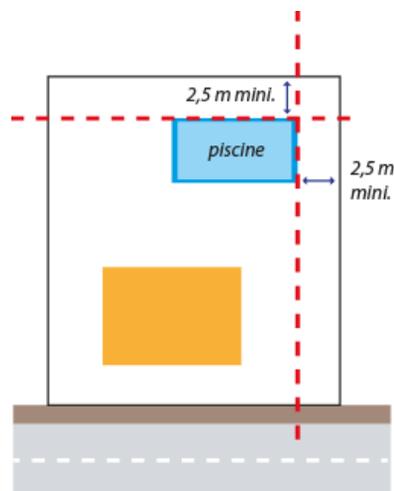


Schéma informatif

Sont admis dans la marge de retrait les aménagements des constructions existantes de type perron, marquise, auvent ouvert à condition qu'il s'agisse d'aménagement des abords de la porte d'entrée de la construction.

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de toutes les limites séparatives y compris des fonds de parcelles.

Les constructions et installations de type abris légers (pergolas, tonnelles, carports, etc.) peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives.

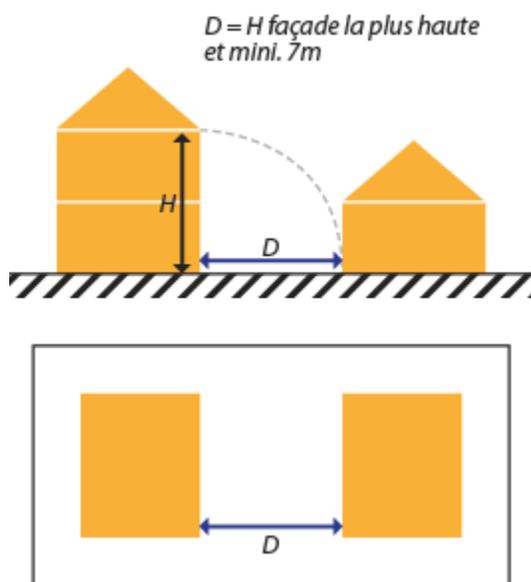


Schémas informatifs

1/ ZONES URBAINES : UCV (UCVI, UCVm, UCVp)

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

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la façade **la plus haute**, avec une distance minimum de **7 mètres**.



*Schémas
informatifs*

Ces règles s'appliquent également dans le cas de création d'ouvertures, créant des vues directes, sur une construction existante. En revanche, elles ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes ou entre une construction principale et une construction annexe. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

1/ ZONES URBAINES : UCV (UCVI, UCVm, UCVp)

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

Dans la zone UCV :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- **100%** dans une bande de 10 mètres calculée depuis la voie
- **50%** dans une bande entre 10 mètres et 30 mètres calculée depuis la voie
- Au-delà de la bande de 30 mètres calculée depuis la voie, seules sont autorisées les annexes.

L'emprise au sol de toutes les constructions annexes est limitée à 20 m² d'emprise au sol par unité foncière.

Dans le secteur UCV en vis-à-vis de la RN20, pour les unités foncières desservies par deux voies (RN20 et rue des Jardins), les modalités de calcul de l'emprise au sol s'appliquent uniquement en vis-à-vis de la RN20.

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

• **Zones UCVp et UCVI:**

- **100%** dans une bande de 15 mètres calculée depuis la voie
- **60%** dans une bande entre 15 mètres et 50 mètres calculée depuis la voie
- Au-delà de la bande de 50 mètres calculée depuis la voie, seules sont autorisées les annexes.

L'emprise au sol de toutes les constructions annexes est limitée à 20 m² d'emprise au sol par unité foncière.

Schéma informatif

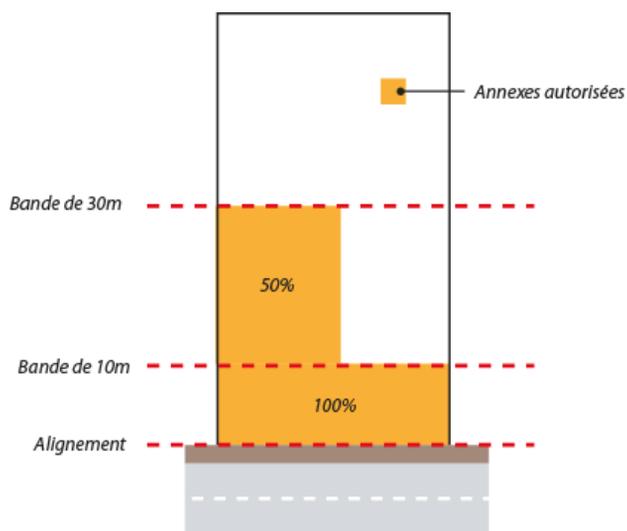


Schéma informatif

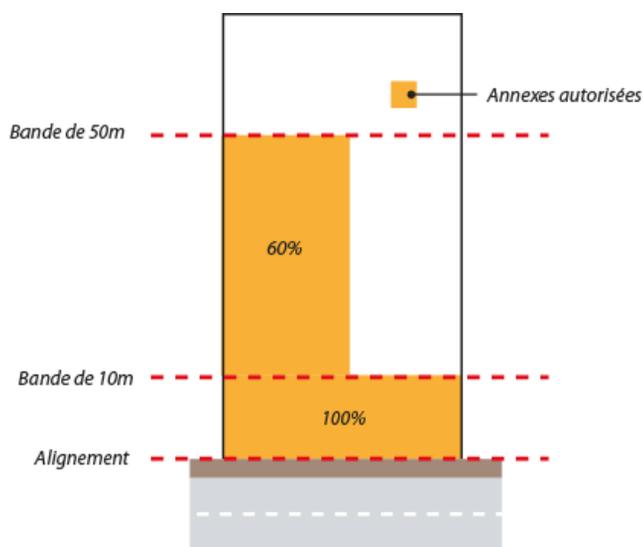


Schéma informatif

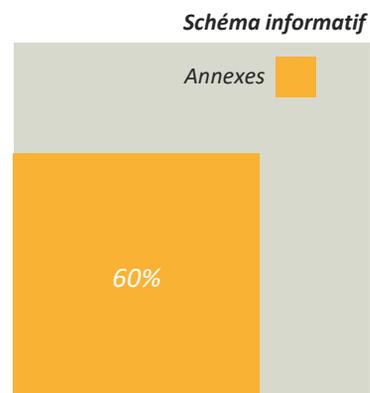
1/ ZONES URBAINES : UCV (UCVI, UCVm, UCVp)

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

Dans la zone UCVm :

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

L'emprise au sol de toutes les constructions annexes est limitée à 15 m² d'emprise au sol par unité foncière.



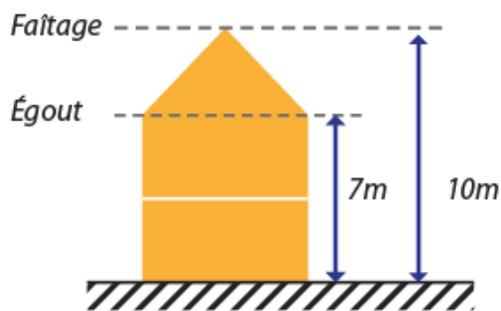
1/ ZONES URBAINES : UCV (UCVI, UCVm, UCVp)

5/ La hauteur des constructions :

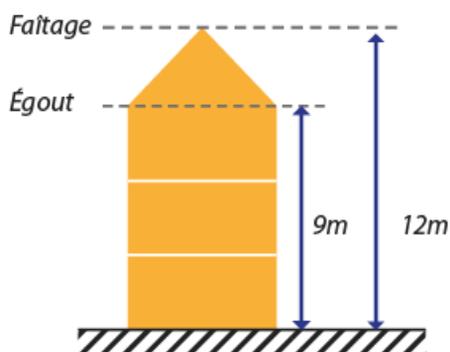
• Dans la zone UCV et la zone UCVm :

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- 10 mètres au faîtage.



Schémas informatifs



• Dans la zone UCVp :

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :

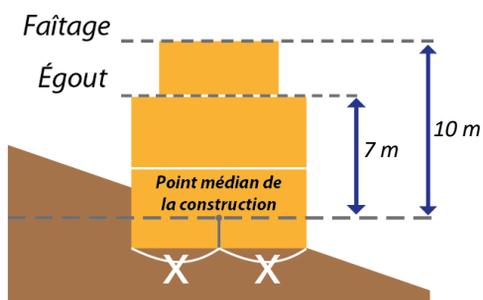
- 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- 12 mètres au faîtage.

• Dans la zone UCVI :

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :

- 15 mètres au point le plus haut, avec un gabarit maximal de R+3 en lot arrière (cf. OAP).
- 12 mètres au point le plus haut, avec un gabarit de R+2+C en lot avant (cf. OAP).

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au point médian entre le point le plus bas et le point haut de la construction.



En toutes zones, dans le cas d'une construction existante régulièrement autorisée à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019) présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

Les constructions annexes ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 3 mètres au point le plus haut.

1/ ZONES URBAINES : UCV (UCVI, UCVm, UCVp)

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

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants.

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 (cf. liste en annexe).

Une part de **30 %** minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert.

Dans le secteur UCVm, 10% minimum des espaces libres de toute construction doit être conservé en espace vert.

Dans le secteur UCVI, 20% minimum des espaces libres de toute construction doit être conservé en espace vert.

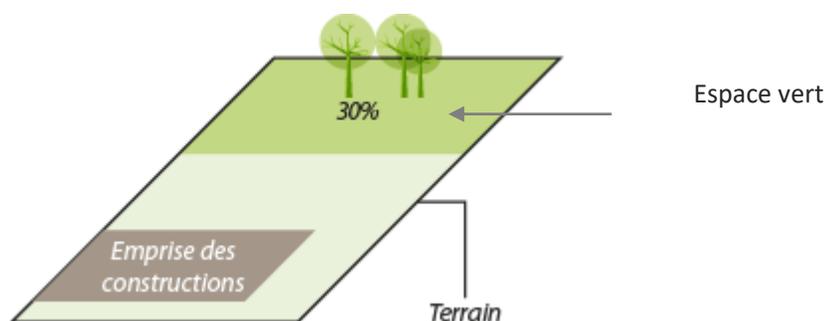


Schéma informatif

Cette disposition ne s'impose pas pour les terrains de moins de 200 m² existants à la date d'approbation du présent règlement.

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

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toute construction, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, considérés comme perméables, sont inclus dans la superficie des espaces verts).

50% de la superficie des espaces de stationnement en evergreen peuvent être comptabilisés dans les obligations d'espaces verts.

• Les corridors écologiques

Ils devront être préservés ou restaurés par des plantations de préférence locales et non invasives, notamment en confortant les continuités écologiques, conformément aux objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

1/ ZONES URBAINES : UCV (UCVI, UCVm, UCVp)

3 INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

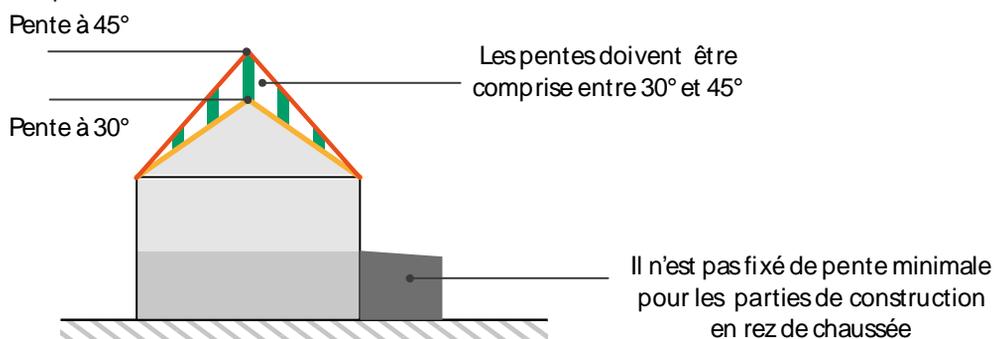
Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

• Les toitures

Les toitures à pente des constructions doivent présenter des pentes comprises entre 30° et 45°. Pour les parties de construction en rez de chaussée (vérandas, pergolas, carport) et les extensions à rez de chaussée, il n'est pas fixé de pente minimale.

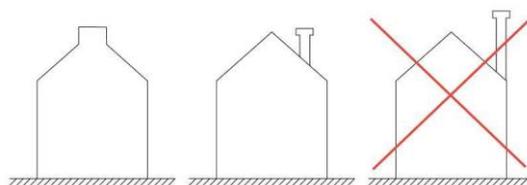


Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de la toiture peut être différent pour :

- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- Les appentis et vérandas,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- Les équipements de production d'énergie solaire (panneaux)

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Ces toitures peuvent également être végétalisées.

Les cheminées doivent être situées en partie haute de la toiture et ne pas dépasser le faitage au-delà des hauteurs résultant de la prise en compte des obligations techniques.



1/ ZONES URBAINES : UCV (UCVI, UCVm, UCVp)

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

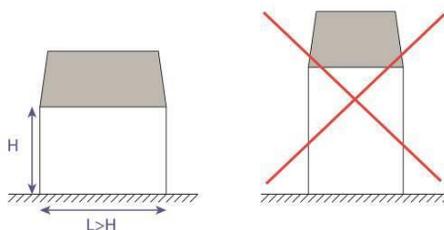
Les toitures à pente doivent être couvertes soit en tuiles mécaniques ou plates, soit en ardoises, soit en zinc. En outre, les revêtements des couvertures en matériau d'aspect en bardeau bitumé (shingle) sont admis pour les constructions annexes.

La couleur de la couverture des extensions des constructions doit être identique à celle de la couverture de la construction à laquelle se rattache l'extension sauf qu'il s'agit d'une véranda ayant une toiture vitrée ou d'une extension avec une toiture terrasse en zinc ou végétalisée.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres situées dans le plan de la toiture ou de lucarnes. Les lucarnes doivent avoir des dimensions proportionnées aux volumes de la construction et de la toiture. La largeur des lucarnes ne doit pas dépasser 1,30 mètre.

• Les façades

La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale strictement supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.



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

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes ou sombres ainsi que le blanc pur sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes est préconisée. Aucun caisson de volets roulants ne doit dépasser de la façade. Les caissons de climatisation ne doivent être pas être visibles depuis la rue et être implantés de préférence sur une façade ne donnant pas sur une construction voisine.

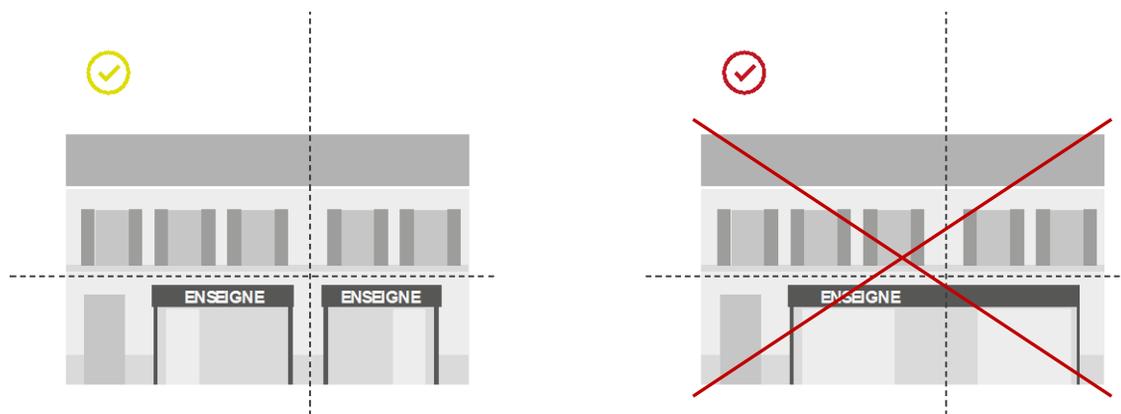
Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

1/ ZONES URBAINES : UCV (UCVI, UCVm, UCVp)

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

Pour conserver l'individualité de chaque construction, les devantures de commerces et de services devront s'inscrire à l'intérieur de chacun de ses travées.

La façade commerciale doit rester strictement séparée du 1^{er} étage et en aucun cas déborder sur les ouvertures du 1^{er} étage. En cas de développement d'un commerce sur plusieurs parcelles contigües, les trumeaux marquant les limites parcellaires devront être maintenus.



Les équipements de climatisation doivent être placés de telle manière qu'ils entraînent le moins de gêne possible pour les constructions à destination d'habitation voisines.

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

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.

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

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

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

La restauration et l'extension des bâtiments existants devra également respecter l'OAP Patrimoine, trame verte, bleue et agricole.

1/ ZONES URBAINES : UCV (UCVI, UCVm, UCVp)

- **Les clôtures**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs, doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre au-dessus du sol naturel. Ces dispositions ne s'imposent pas pour les murs de soutènement.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Dans une bande de 6 mètres le long des berges du Rouillon, l'édification de clôture pleine est interdite (ne sont pas concernées les haies vives).

En zone UCV (les sous-secteurs UCVm, UCVI et UCVp ne sont pas concernés)

La clôture doit être constituée par un mur plein de préférence enduit ou en pierre.

Les clôtures sur rue ne pourront pas dépasser :

- une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel

Et/ou

- la hauteur des clôtures sur rue des parcelles adjacentes

Ces dispositions ne s'imposent pas pour les murs de soutènement.

Dans les sous-secteurs UCVm, UCVI et UCVp

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmonté d'une haie vive et/ou d'un dispositif ajouré : grille, barreaudage ajouré ou dispositif à claire voie. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets électriques/gaz, boîtes aux lettres... ;
- Soit d'un simple grillage doublé d'une haie vive.

Les clôtures sur les limites séparatives

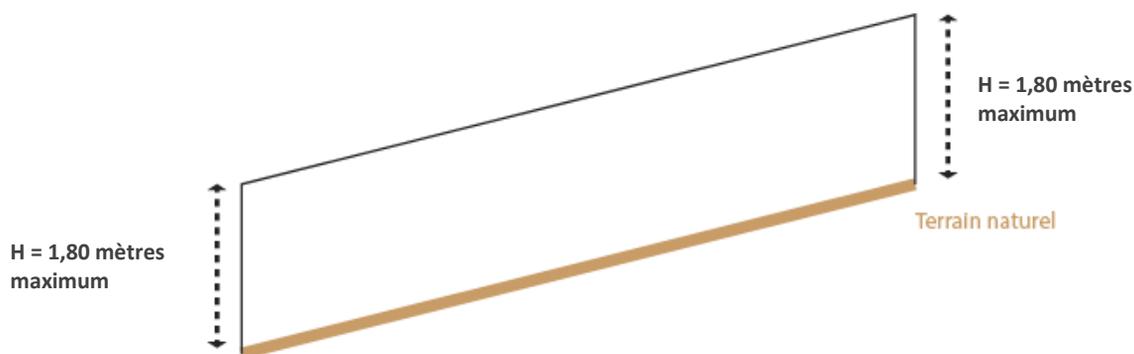
Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux par l'édification de clôtures ajourées ou d'un grillage doublé d'une haie vive. Ces dispositions ne s'imposent pas pour les murs de soutènement.

Dans une bande de 6 mètres le long des berges du Rouillon, l'édification de clôture pleine est interdite (ne sont pas concernées les haies vives).

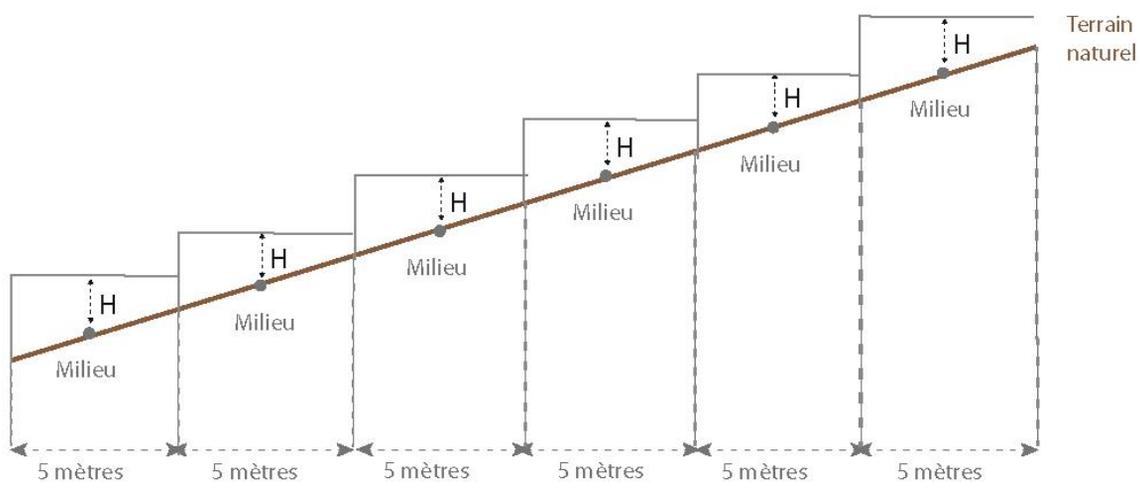
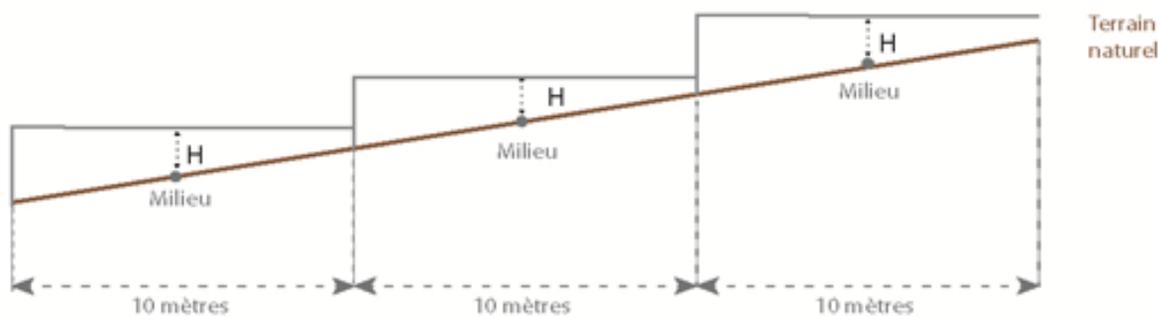
1/ ZONES URBAINES : UCV (UCVI, UCVm, UCVp)

En cas de terrains en pente :

La clôture pourra suivre la pente du terrain naturel. La hauteur sera mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture pourra être découpée en section de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur sera mesurée au milieu de chaque section.



1/ ZONES URBAINES : UCV (UCVI, UCVm, UCVp)

Pour l'ensemble des clôtures sont interdits les clôtures présentant l'aspect de panneaux de béton préfabriqué ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.). Les murs doivent être enduit.

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

Les murs de soutènement doivent être enduits ou recouverts par une peinture.

Les murs de pierres doivent être conservés, restaurés ou rebâti à l'identique. Seuls les percements nécessaires à l'accès des constructions sont admis. La démolition des murs en meulière peut toutefois être autorisée lorsque le terrain est occupé par un équipement public ou d'intérêt général ou un commerce. Dans ce cas, l'édification d'un mur bahut en meulière est imposé sauf en cas de contraintes techniques avérées.

- **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs 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 dispositifs permettant l'utilisation des énergies renouvelables**

Ces dispositifs sont préconisés. Toutefois, ils doivent faire l'objet d'une intégration soignée dans les volumes bâtis. Les panneaux solaires par exemple doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

- **Élément bâti remarquable**

La démolition des « bâtis remarquables » repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, est interdite.

De plus, tous les travaux exécutés sur une construction repérée doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. Les éléments de modénature des façades et toitures qui constituent des dispositions d'origine, seront conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces mêmes bâtiments est interdite sauf si la technique mise en œuvre permet de retrouver les caractéristiques architecturales à valeur patrimoniale à l'origine de son identification.

1/ ZONES URBAINES : UCV (UCVI, UCVm, UCVp)

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES*

Voir la partie « Dispositions communes à toutes les zones » p. 13 du présent règlement.

2 *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT, ET PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES*

Voir la partie « Dispositions communes à toutes les zones » p. 14 du présent règlement.

1/ ZONES URBAINES : UCV (UCVI, UCVm, UCVp)

3

STATIONNEMENT

1/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Lors de toute opération de construction nouvelle, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies dans les différentes zones. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes et prévoir un dégagement permettant les manœuvres sur le terrain privé.

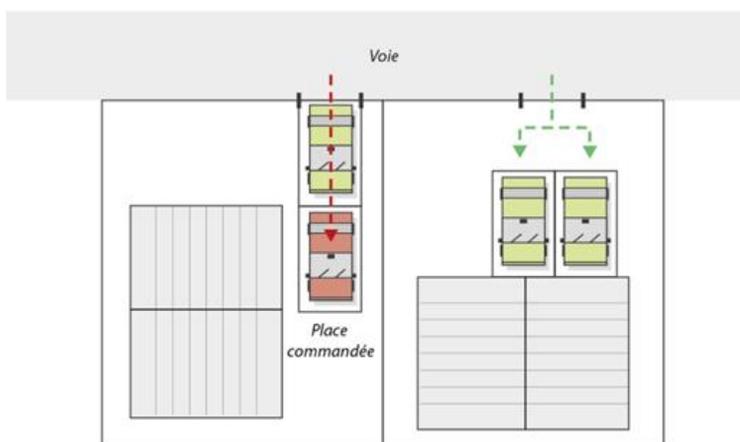
Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites.

Cette disposition ne s'applique pas en zone UCVp (*Cette disposition a été fixée par la modification simplifiée n°1*).



1/ ZONES URBAINES : UCV (UCVI, UCVm, UCVp)

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

Pour les logements, il est imposé la réalisation de minimum 2 places par logement. Par ailleurs, le nombre maximum ne peut excéder 2 places par logement, non comprises les places PMR et celles dédiées aux véhicules électriques.

Dans le cas d'une opération de moins de 3 logements, ces places devront être réalisées en extérieur. Dans ce cas-là, les places couvertes ne rentrent pas dans le calcul des obligations de places de stationnement.

Dans le cas d'une opération comportant plus de 3 logements, la réalisation de places de stationnement visiteurs doit être prévue à raison de 1 place pour 5 logements (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur). Cette règle ne s'applique pas pour les logements sociaux.

Dans le cas d'une extension qui a pour conséquence la création de nouveaux logements, les règles de stationnement ci-dessus s'imposent.

Pour les hébergements, il est imposé 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement (chambre ou logement).

Pour les logements à caractère social, il est imposé 1 place par logement.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

Dans les zones UCVI, UCVm et UCVp le stationnement en souterrain sera privilégié.

- **Les constructions à destination de bureaux**

Il est imposé la réalisation d'une place pour 55 m² de surface de plancher maximum.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

- **Les constructions à destination de commerces et d'activités de service**

Il est imposé la réalisation d'une place pour 40 m² de surface de plancher.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

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

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit être défini en fonction de la capacité d'accueil de l'établissement.

1/ ZONES URBAINES : UCV (UCVI, UCVm, UCVp)

2/ Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

1/ ZONES URBAINES : UCV (UCVI, UCVm, UCVp)

3/ Les obligations en matière de stationnement vélo :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, pour les constructions à destination d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale :

- de 0,75 m² par logement pour les logements de 1 et 2 pièces ;
- de 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Pour les constructions à destination de bureau, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface équivalente à au moins 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

4/ Traitement paysager des espaces de stationnement :

Les aires de stationnement extérieur, de plus de 4 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales. L'obligation d'un traitement perméable ne s'applique pas pour les 4 premières places de stationnement extérieur.

1/ ZONES URBAINES : UR1

PRÉSENTATION

La zone UR1 correspond aux quartiers de logements groupés réalisés sous formes d'opérations d'ensemble. Ces quartiers, denses et constitués, n'ont pas vocation à évoluer dans le PLU. Seules de petites extensions des constructions existantes sont autorisées.



1/ ZONES URBAINES : UR1

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

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

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- de logement à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- d'hébergement ;
- d'artisanat et commerce de détail ; de restauration ; de commerce de gros ;
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- l'hébergement hôtelier et touristique ; de cinéma ;
- d'industrie ; d'entrepôt ;
- de bureau à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- salles d'art et de spectacles ; équipements sportifs ; autres équipements recevant du public ;
- de centre de congrès et d'exposition ;
- d'exploitations agricole et forestière.

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;

À moins de 6 mètres du ru du Rouillon (calculé à partir du haut de la berge), sont interdits :

- les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions ;
- les changements de destination d'un bâtiment existant visant à créer un nouveau logement ou un hébergement hôtelier ;
- les extensions des constructions existantes ;
- la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'une inondation ;
- l'aménagement des sous-sol dans le but de les habiter.

Toutefois, les constructions existantes, édifiées dans cette marge, pourront faire l'objet d'amélioration de l'habitat, à condition que l'emprise au sol existante ne soit pas augmentée.

1/ ZONES URBAINES : UR1

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

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

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

- Les constructions à destination de logement, à condition qu'elles constituent des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019) à destination de logement
 - les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de bureau
 - à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 100 m²
- et
- qu'il s'agisse d'un changement et/ou d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019)

Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, une disposition a été instituée afin de répondre aux objectifs de mixité sociale.

Toute opération créant 5 logements et plus doit affecter au moins 30% du nombre de logements à la réalisation de logements locatifs sociaux ou de logement en accession sociale à propriété, au sens des articles L302-5 et L351-2 du Code de la construction et de l'habitat. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions neuves. Elles s'appliquent également aux modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ces dispositifs.

1/ ZONES URBAINES : UR1

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

• Application des règles dans le cas de découpage d'un terrain en plusieurs lots

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Les extensions des constructions existantes doivent respecter l'alignement existant à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019) en tout point de la façade.

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

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

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

Les extensions des constructions existantes doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :

- 3 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des vues directes ;
- 6 mètres dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.

Les constructions annexes ne sont pas assujetties à cette règle.

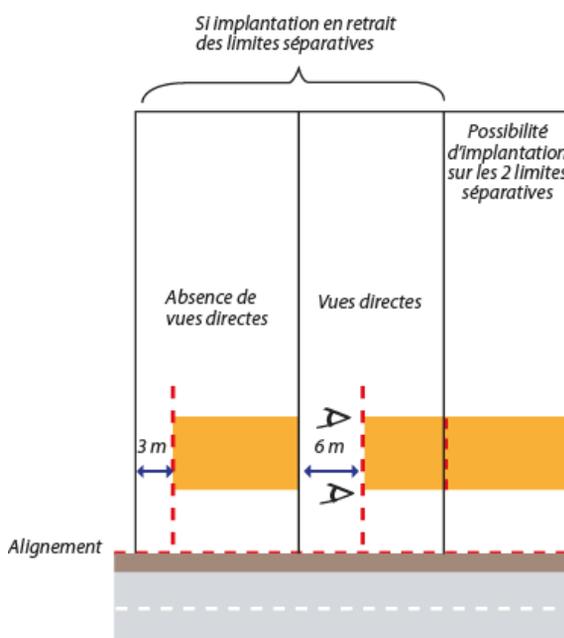
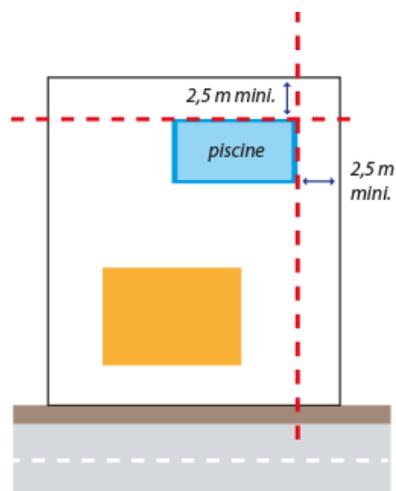


Schéma informatif

1/ ZONES URBAINES : UR1

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de toutes les limites séparatives y compris des fonds de parcelles.



Les constructions et installations de type abris légers (pergolas, tonnelles, carports, etc.) peuvent s'implanter dans la marge de recul par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

1/ ZONES URBAINES : UR1

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019) augmentée de 20 m² au maximum.

En complément, l'emprise au sol de toutes les constructions annexes est limitée à 20 m² d'emprise au sol par unité foncière.

Dans le cas d'une copropriété :

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019) par lot de copropriété, augmentée de 20 m² au maximum.

En complément, l'emprise au sol de toutes les constructions annexes est limitée à 20 m² d'emprise au sol par lot de copropriété.

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

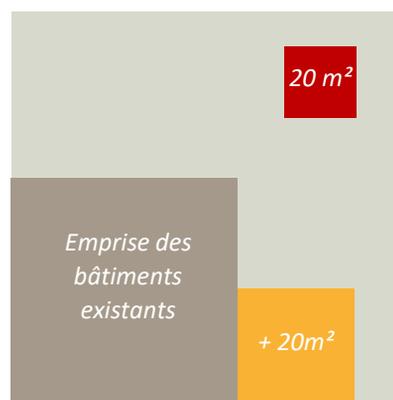


Schéma informatif

5/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des extensions des constructions existantes est fixée à la hauteur existante (égout et faitage) à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019).

Les constructions annexes ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 3 mètres.

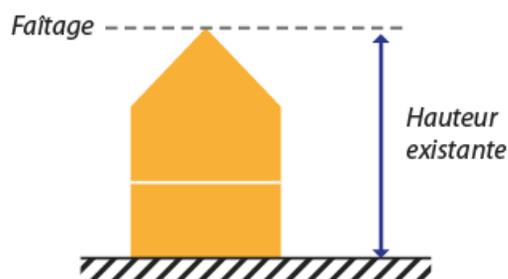


Schéma informatif

1/ ZONES URBAINES : UR1

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

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants.

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 (cf. liste en annexe).

Les espaces de pleine terre existants à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019) doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des extensions ou annexes autorisées.

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

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toute construction hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement), les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).

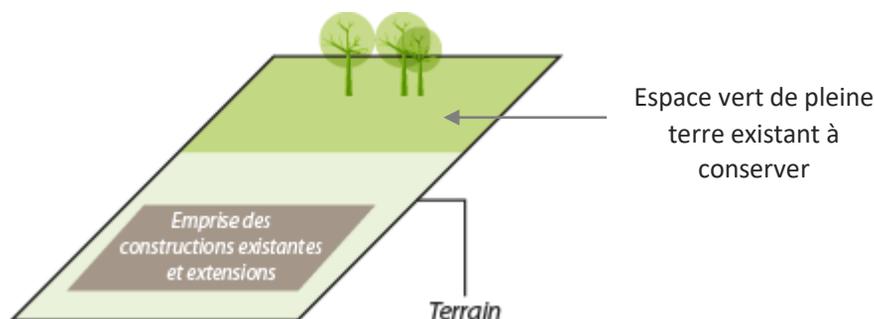


Schéma informatif

• Les corridors écologiques

Ils devront être préservés ou restaurés par des plantations de préférence locales et non invasives, notamment en confortant les continuités écologiques, conformément aux objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

• **Les toitures**

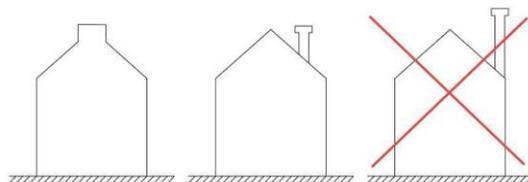
Pour les extensions des constructions existantes, il n'est pas fixé de pente minimale.

De même, il n'est pas fixé de pente minimale pour :

- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- Les appentis et vérandas,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- Les équipements de production d'énergie solaire (panneaux)

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Ces toitures peuvent également être végétalisées.

Les cheminées doivent être situées en partie haute de la toiture et ne pas dépasser le faitage au-delà des hauteurs résultant de la prise en compte des obligations techniques.



1/ ZONES URBAINES : UR1

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

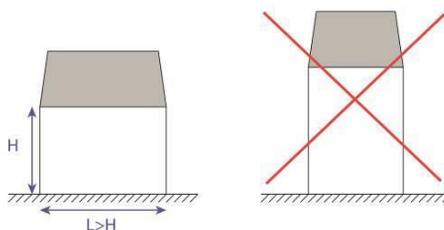
Les toitures à pente doivent être couvertes soit en tuiles mécaniques ou plates, soit en ardoises, soit en zinc. En outre, les revêtements des couvertures en matériau d'aspect en bardeau bitumé (shingle) sont admis pour les constructions annexes.

La couleur de la couverture des extensions des constructions doit être identique à celle de la couverture de la construction à laquelle se rattache l'extension sauf qu'il s'agit d'une véranda ayant une toiture vitrée ou d'une extension avec une toiture terrasse en zinc ou végétalisée.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres situées dans le plan de la toiture ou de lucarnes. Les lucarnes doivent avoir des dimensions proportionnées aux volumes de la construction et de la toiture. La largeur des lucarnes ne doit pas dépasser 1,30 mètre.

• Les façades

La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale strictement supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.



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

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes ou sombres ainsi que le blanc pur sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes est préconisée. Aucun caisson de volets roulants ne doit dépasser de la façade. Les caissons de climatisation ne doivent être pas être visibles depuis la rue et être implantés de préférence sur une façade ne donnant pas sur une construction voisine.

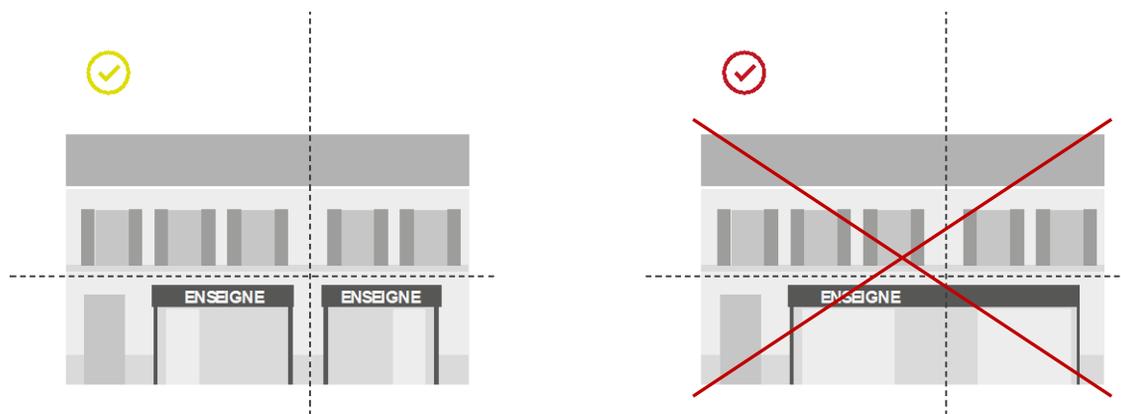
Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

1/ ZONES URBAINES : UR1

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

Pour conserver l'individualité de chaque construction, les devantures de commerces et de services devront s'inscrire à l'intérieur de chacun de ses travées.

La façade commerciale doit rester strictement séparée du 1^{er} étage et en aucun cas déborder sur les ouvertures du 1^{er} étage. En cas de développement d'un commerce sur plusieurs parcelles contigües, les trumeaux marquant les limites parcellaires devront être maintenus.



Les équipements de climatisation doivent être placés de telle manière qu'ils entraînent le moins de gêne possible pour les constructions à destination d'habitation voisines.

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

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.

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

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

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

La restauration et l'extension des bâtiments existants devra également respecter l'OAP Patrimoine, trame verte, bleue et agricole.

1/ ZONES URBAINES : UR1

- **Les clôtures**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs, doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre au-dessus du sol naturel. Ces dispositions ne s'imposent pas pour les murs de soutènement.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Dans une bande de 6 mètres le long des berges du Rouillon, l'édification de clôture pleine est interdite (ne sont pas concernées les haies vives).

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmonté d'une haie vive et/ou d'un dispositif ajouré : grille, barreaudage ajouré ou dispositif à claire voie. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets électriques/gaz, boîtes aux lettres... ;
- Soit d'un simple grillage doublé d'une haie vive.

Les clôtures sur les limites séparatives

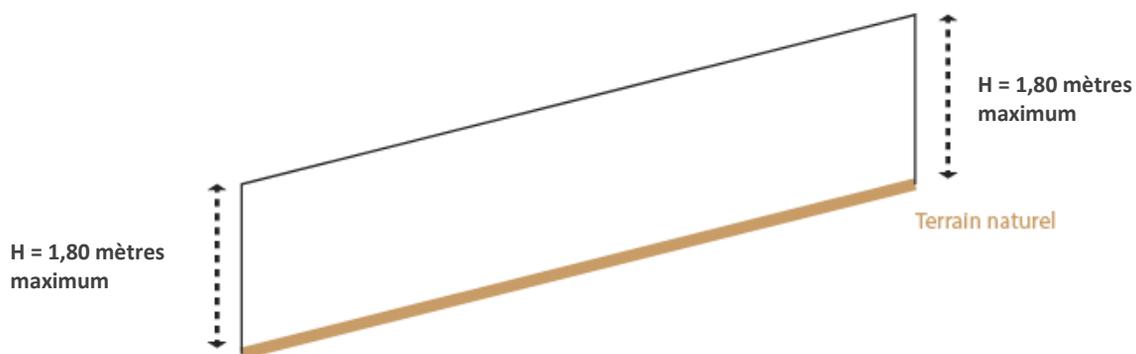
Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux par l'édification de clôtures ajourées ou d'un grillage doublé d'une haie vive. Ces dispositions ne s'imposent pas pour les murs de soutènement.

Dans une bande de 6 mètres le long des berges du Rouillon, l'édification de clôture pleine est interdite (ne sont pas concernées les haies vives).

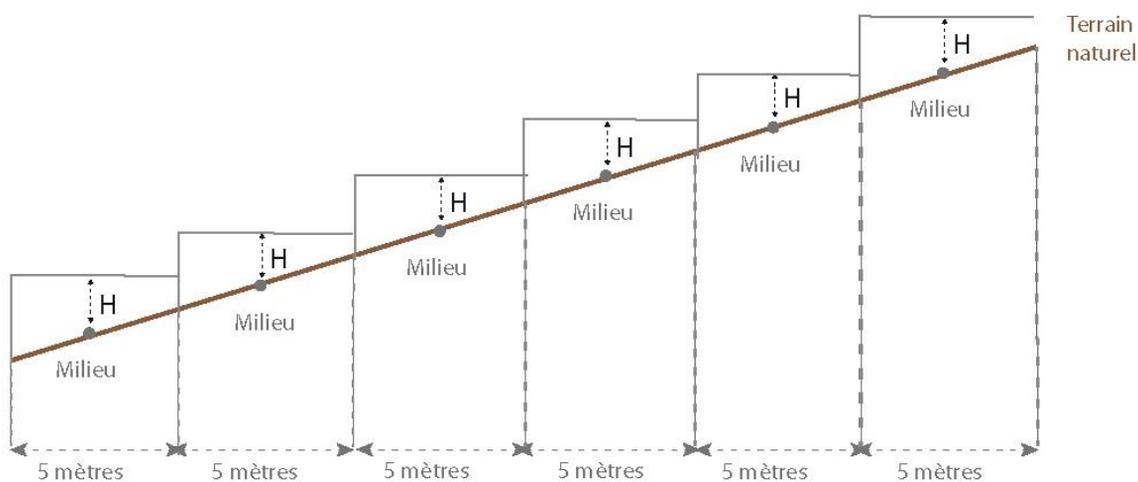
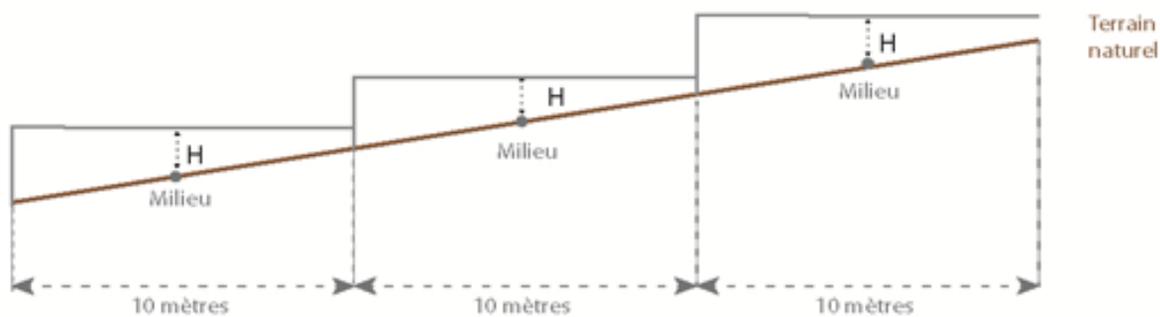
1/ ZONES URBAINES : UR1

En cas de terrains en pente :

La clôture pourra suivre la pente du terrain naturel. La hauteur sera mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture pourra être découpée en section de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur sera mesurée au milieu de chaque section.



1/ ZONES URBAINES : UR1

Pour l'ensemble des clôtures sont interdits les clôtures présentant l'aspect de panneaux de béton préfabriqué ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.). Les murs doivent être enduit.

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

Les murs de soutènement doivent être enduits ou recouverts par une peinture.

Les murs de pierres doivent être conservés, restaurés ou rebâti à l'identique. Seuls les percements nécessaires à l'accès des constructions sont admis. La démolition des murs en meulière peut toutefois être autorisée lorsque le terrain est occupé par un équipement public ou d'intérêt général ou un commerce. Dans ce cas, l'édification d'un mur bahut en meulière est imposé sauf en cas de contraintes techniques avérées.

- ***Les rampes de parking***

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs 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 dispositifs permettant l'utilisation des énergies renouvelables***

Ces dispositifs sont préconisés. Toutefois, ils doivent faire l'objet d'une intégration soignée dans les volumes bâtis. Les panneaux solaires par exemple doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

1/ ZONES URBAINES : UR1

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES*

Voir la partie « Dispositions communes à toutes les zones » p. 13 du présent règlement.

2 *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT, ET PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES*

Voir la partie « Dispositions communes à toutes les zones » p. 14 du présent règlement.

1/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Lors de toute opération de construction nouvelle, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies dans les différentes zones. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

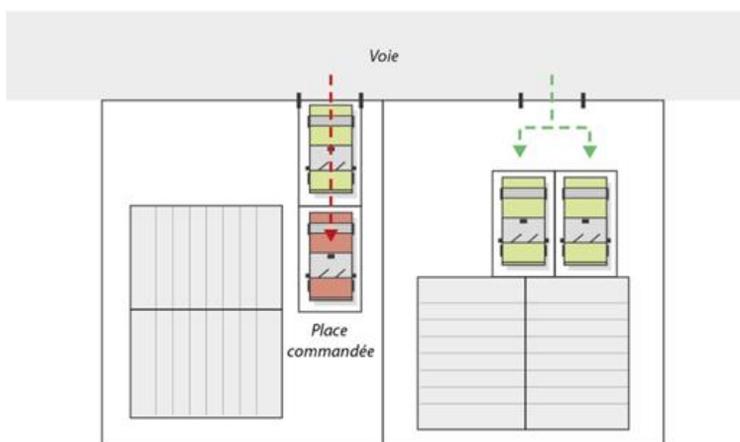
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes et prévoir un dégagement permettant les manœuvres sur le terrain privé.

Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites.



1/ ZONES URBAINES : UR1

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

Pour les logements, il est imposé la réalisation de minimum 2 places par logement. Par ailleurs, le nombre maximum ne peut excéder 2 places par logement, non comprises les places PMR et celles dédiées aux véhicules électriques.

Dans le cas d'une opération de moins de 3 logements, ces places devront être réalisées en extérieur. Dans ce cas-là, les places couvertes ne rentrent pas dans le calcul des obligations de places de stationnement.

Dans le cas d'une opération comportant plus de 3 logements, la réalisation de places de stationnement visiteurs doit être prévue à raison de 1 place pour 3 logements (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur). Cette règle ne s'applique pas pour les logements sociaux.

Dans le cas d'une extension qui a pour conséquence la création de nouveaux logements, les règles de stationnement ci-dessus s'imposent.

Pour les logements à caractère social, il est imposé 1 place par logement.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

- **Les constructions à destination de bureaux**

Il est imposé la réalisation d'une place pour 55 m² de surface de plancher maximum.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

- **Les constructions à destination de commerces et d'activités de service**

Il est imposé la réalisation d'une place pour 40 m² de surface de plancher.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

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

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit être défini en fonction de la capacité d'accueil de l'établissement.

1/ ZONES URBAINES : UR1

2/ Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

1/ ZONES URBAINES : UR1

3/ Les obligations en matière de stationnement vélo :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, pour les constructions à destination d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale :

- de 0,75 m² par logement pour les logements de 1 et 2 pièces ;
- de 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Pour les constructions à destination de bureau, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface équivalente à au moins 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

4/ Traitement paysager des espaces de stationnement :

Les aires de stationnement extérieur, de plus de 4 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales. L'obligation d'un traitement perméable ne s'applique pas pour les 4 premières places de stationnement extérieur.

1/ ZONES URBAINES : UR2

PRÉSENTATION

La zone UR2 correspond aux quartiers pavillonnaires réalisés en diffus autour du centre-ancien. L'objectif de cette zone est d'encadrer les possibilités de nouvelles constructions tout en assurant une évolution des logements existants.

Ce secteur présentant de nombreux jardins qui participent à la trame verte en milieu urbain, les règles définies permettent de préserver au mieux ces espaces de jardin, souvent implantés en fond de parcelle.



1/ ZONES URBAINES : UR2

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

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

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- d'hébergement ;
- d'artisanat et commerce de détail à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- de restauration ; de commerce de gros ;
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- l'hébergement hôtelier et touristique ; de cinéma ;
- d'industrie ; d'entrepôt ;
- de bureau à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- salles d'art et de spectacles ; équipements sportifs ; autres équipements recevant du public
- de centre de congrès et d'exposition ;
- d'exploitations agricole et forestière.

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;

À moins de 6 mètres du ru du Rouillon (calculé à partir du haut de la berge), sont interdits :

- les nouvelles constructions ;
- les changements de destination d'un bâtiment existant visant à créer un nouveau logement ou un hébergement hôtelier ;
- les extensions des constructions existantes ;
- la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'une inondation ;
- l'aménagement des sous-sol dans le but de les habiter.

Toutefois, les constructions existantes, édifiées dans cette marge, pourront faire l'objet d'amélioration de l'habitat, à condition que l'emprise au sol existante ne soit pas augmentée.

1/ ZONES URBAINES : UR2

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

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

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 100 m².
- les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 100 m².
- les constructions à destination de bureau, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 100 m².

Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, une disposition a été instituée afin de répondre aux objectifs de mixité sociale.

Toute opération créant 5 logements et plus doit affecter au moins 30% du nombre de logements à la réalisation de logements locatifs sociaux ou de logement en accession sociale à propriété, au sens des articles L302-5 et L351-2 du Code de la construction et de l'habitat. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions neuves. Elles s'appliquent également aux modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ces dispositifs.

Par ailleurs, un emplacement réservé pour mixité sociale a été défini sur le document graphique au titre de l'article L.151-41-4° du code de l'urbanisme. Dans cet emplacement réservé, il est imposé a minima la réalisation de 60% de logements sociaux.

1/ ZONES URBAINES : UR2

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

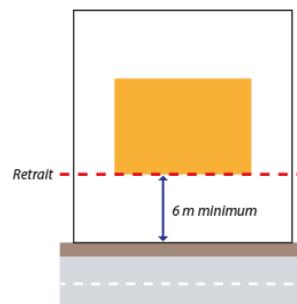
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- **Application des règles dans le cas de découpage d'un terrain en plusieurs lots**

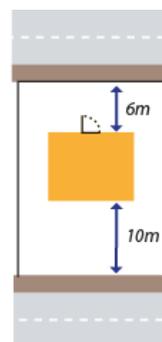
En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de **6 mètres**.

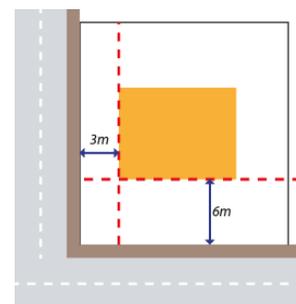


Dans le cas d'un terrain desservi par deux voies, les constructions doivent être implantées en retrait de la voie d'adressage (accès principal à la construction), avec une distance minimum de **6 mètres**.

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'autre voie avec un minimum de **10 mètres**.



Dans le cas d'un terrain à l'angle de deux voies, le recul minimum de **6 mètres** n'est imposé que sur une des deux voies. Pour l'autre voie, un recul minimum de **3 mètres** est imposé.



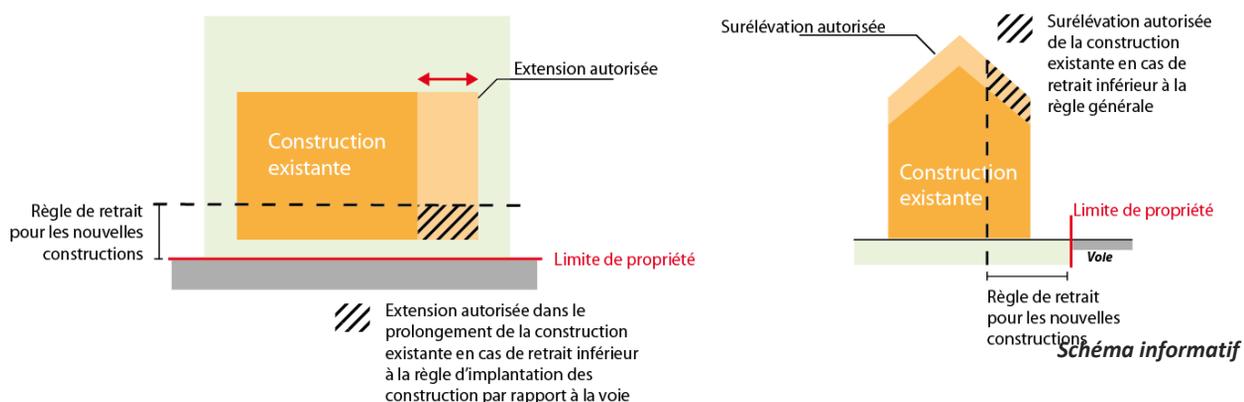
1/ ZONES URBAINES : UR2

Les constructions annexes ne sont pas assujetties à cette règle.

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

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019) édictée dans la marge de reculement par rapport à la rue, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions annexes existantes à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019).

Schéma informatif



Sont admis dans la marge de recul les aménagements des constructions existantes de type perron, marquise, auvent ouvert à condition qu'il s'agisse d'aménagement des abords de la porte d'entrée de la construction.

1/ ZONES URBAINES : UR2

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

Les règles d'implantation sont différentes selon qu'elles se situent :

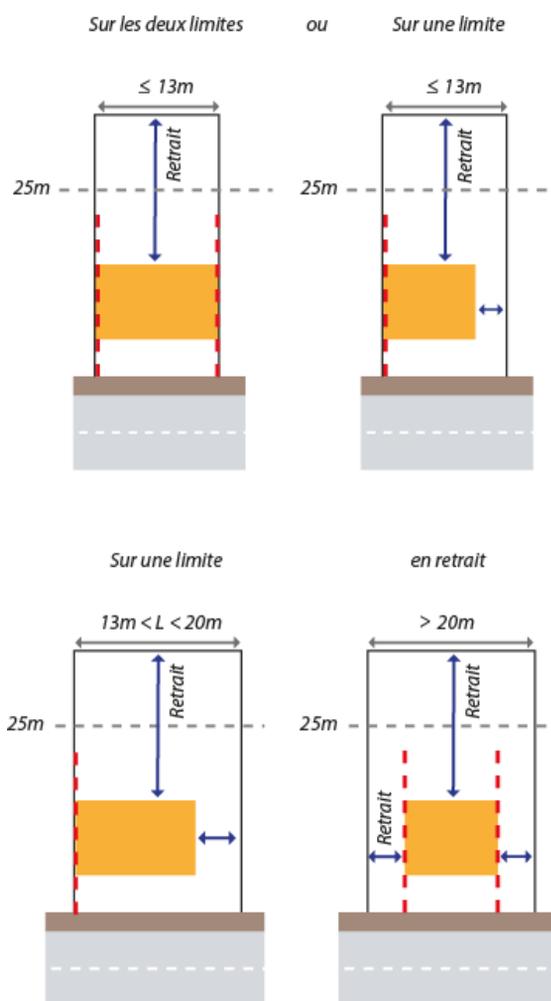
- Dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement
- Au-delà de la bande de 25 mètres à partir de l'alignement

Implantation des constructions dans la bande de 25 mètres :

Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement, les constructions doivent être implantées :

- Sur une ou les deux limites séparatives latérales, dès lors que le terrain a une largeur inférieure ou égale à 13 mètres.
- Sur une des deux limites séparatives latérales lorsque le terrain a une largeur entre 13 et 20 mètres
- En retrait des limites séparatives latérales, dès lors que le terrain a une largeur supérieure à 20 mètres

En retrait de la limite de fond de terrain.



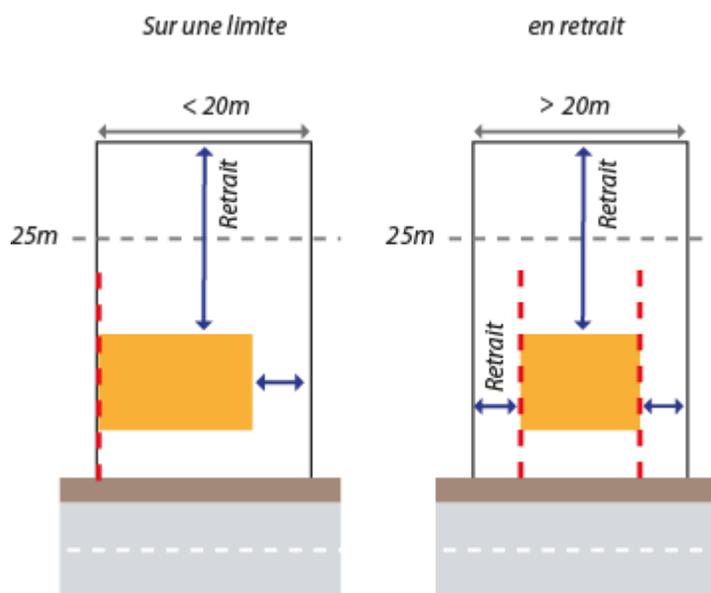
Schémas
informatifs

1/ ZONES URBAINES : UR2

Pour les terrains issus d'une division après la date d'approbation du présent règlement, les constructions doivent être implantées :

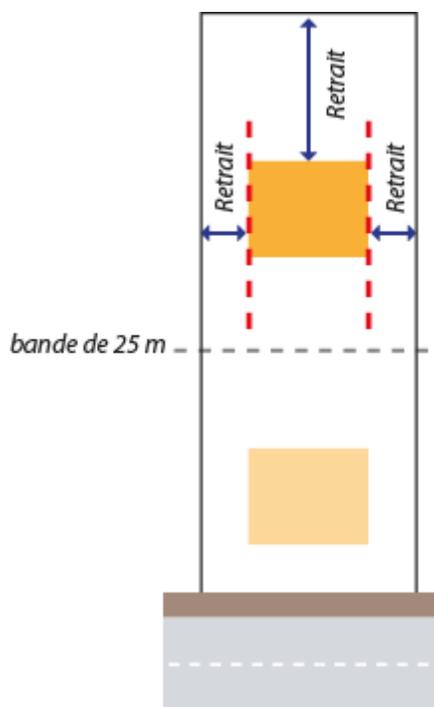
- Sur une des deux limites séparatives latérales, dès lors que le terrain a une largeur inférieure ou égale à 20 mètres
- En retrait des limites séparatives latérales, dès lors que le terrain a une largeur supérieure à 20 mètres

En retrait de la limite de fond de terrain.



Implantation des constructions au-delà de la bande de 25 mètres :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

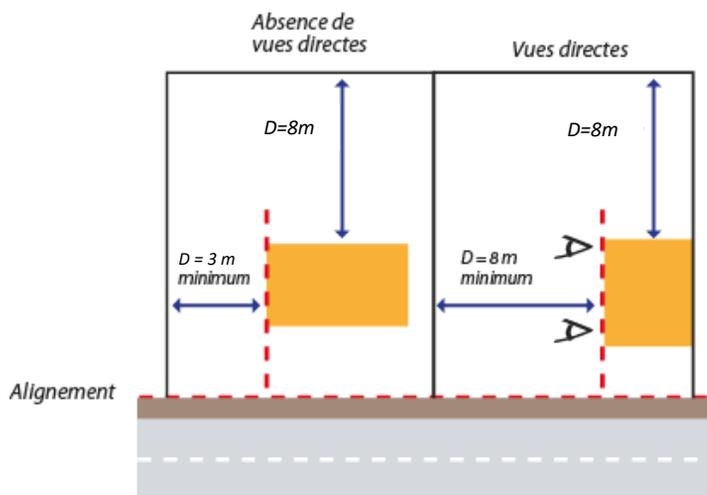


1/ ZONES URBAINES : UR2

Les règles de retrait pour l'implantation des constructions :

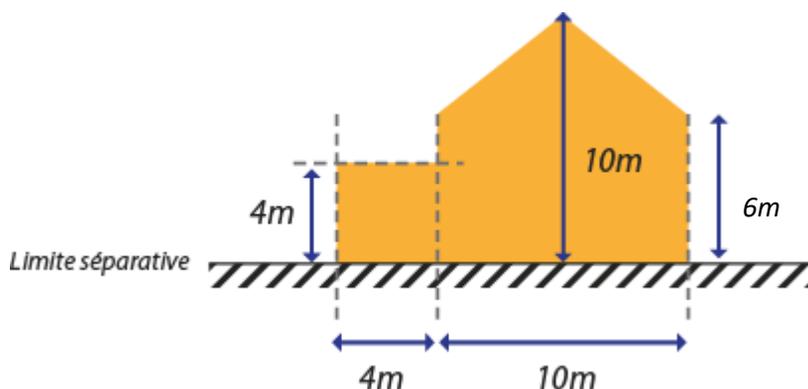
En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :

- 3 m en cas d'absence d'ouvertures créant des vues directes ;
- 8 m en cas d'ouvertures créant des vues directes.
- 8 m par rapport aux limites de fond de terrain



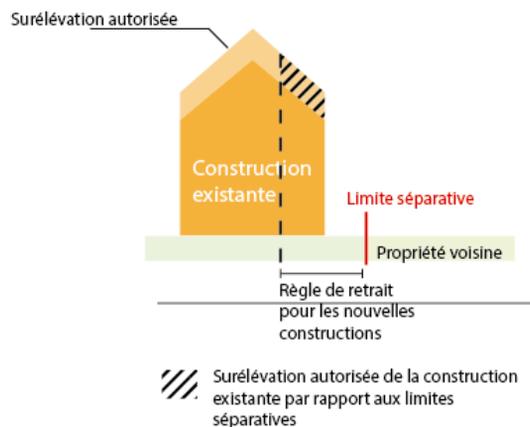
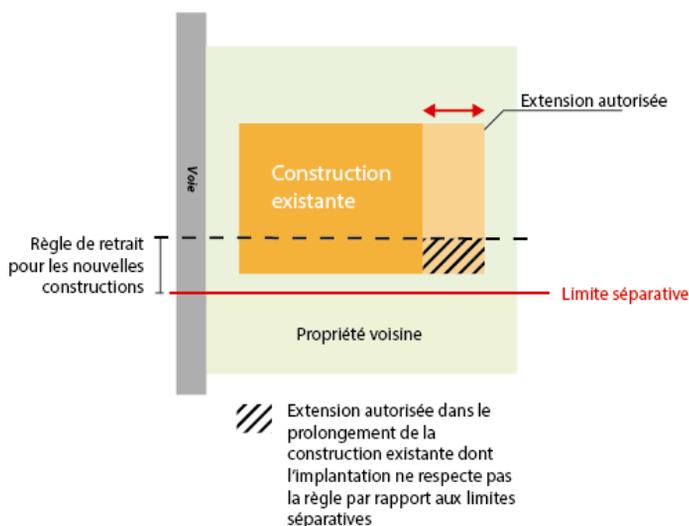
En cas d'implantation sur la ou les limites séparatives latérales, la construction doit s'inscrire sur cette limite dans le gabarit maximum défini ci-après :

- 10 mètres de longueur, 10 mètres de hauteur au point central et 6 mètres aux deux extrémités, complété par un second gabarit de 4 mètres de longueur, 4 mètres de hauteur en tout point le long de la limite séparative, sous réserve qu'en cas de toiture terrasse, celle-ci soit inaccessible (sauf pour les travaux et travaux d'entretien) ;



1/ ZONES URBAINES : UR2

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019) édiflée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions annexes existantes à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019).

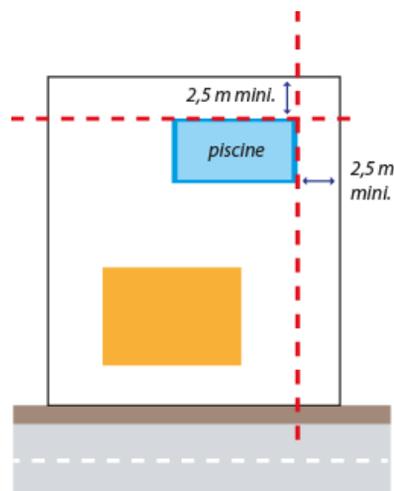


Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

Les constructions annexes ne sont pas assujetties à cette règle.

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de toutes les limites séparatives y compris des fonds de parcelles.

Les constructions et installations de type abris légers (pergolas, tonnelles, carports, etc.) peuvent s'implanter dans la marge de recul par rapport aux limites séparatives.

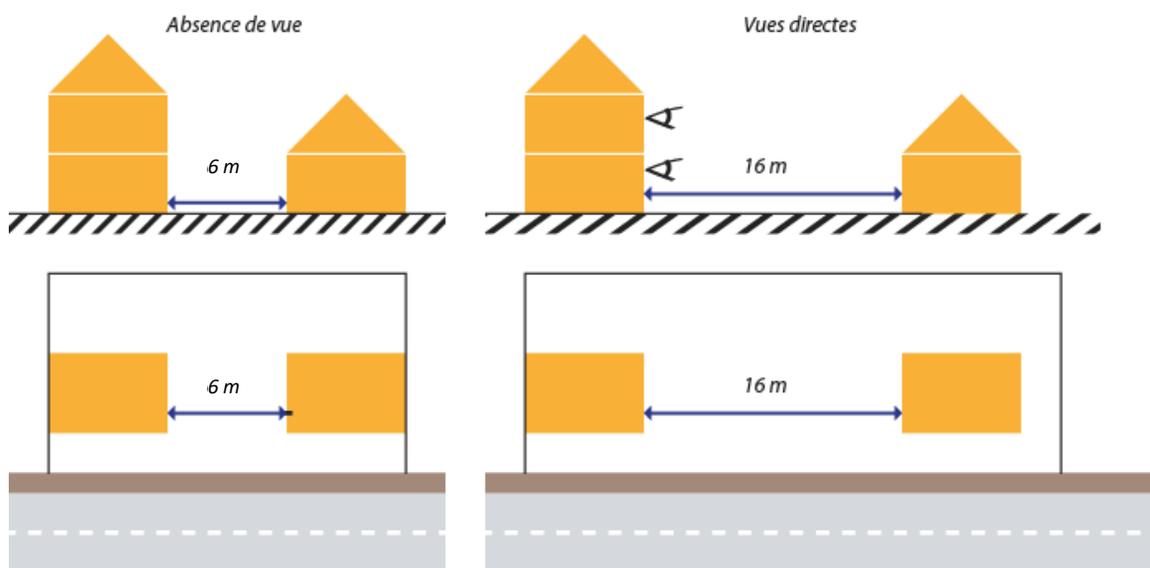


1/ ZONES URBAINES : UR2

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

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- 6 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comportent des vues directes ;
- 16 mètres dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.



*Schémas
informatifs*

Ces règles s'appliquent également dans le cas de création d'ouvertures, créant des vues directes, sur une construction existante. En revanche, elles ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

Les constructions annexes ne sont pas assujetties à cette règle.

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

1/ ZONES URBAINES : UR2

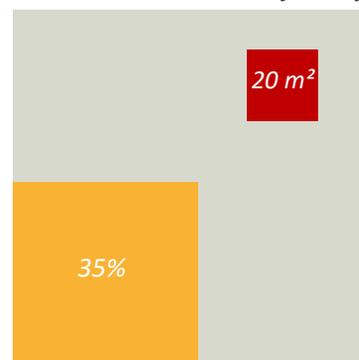
4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol de toutes les constructions annexes est limitée à 20 m² d'emprise au sol par unité foncière.

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

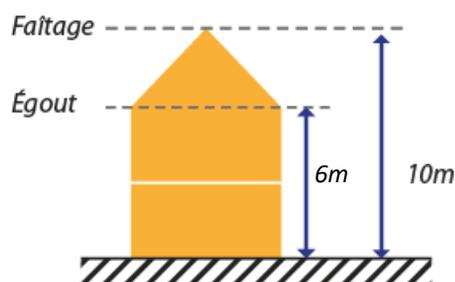
Schéma informatif



5/ La hauteur des constructions :

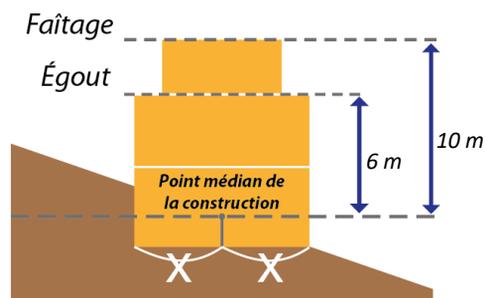
La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- **6 mètres** à l'égout du toit
- **7 mètres** à l'acrotère pour les toitures terrasses ;
- **10 mètres** au faîtage.



Les constructions annexes ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 3 mètres.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au point médian entre le point le plus bas et le point haut de la construction.



1/ ZONES URBAINES : UR2

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

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants.

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 (cf. liste en annexe).

Une part de **45 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.

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

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toute construction hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement), les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).

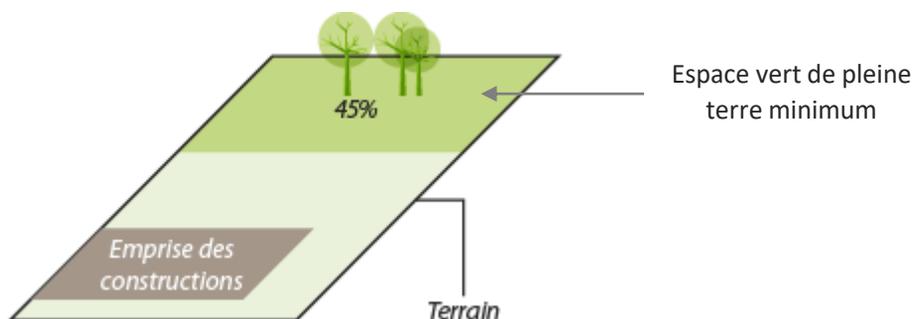


Schéma informatif

- **Les corridors écologiques**

Ils devront être préservés ou restaurés par des plantations de préférence locales et non invasives, notamment en confortant les continuités écologiques, conformément aux objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

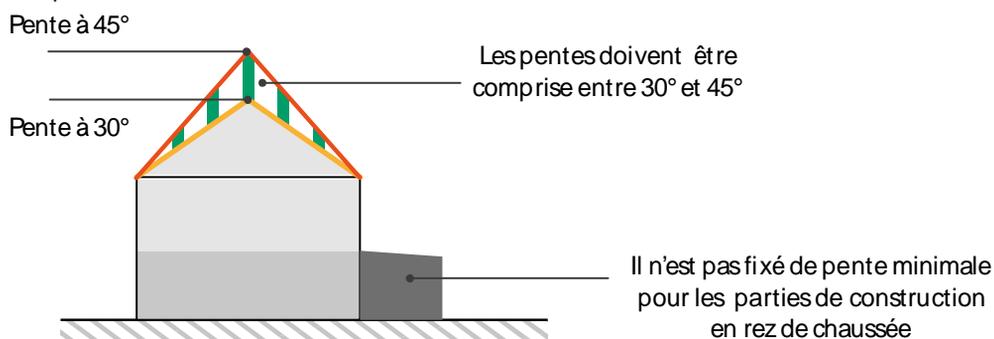
Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

• Les toitures

Les toitures à pente des constructions doivent présenter des pentes comprises entre 30° et 45°. Pour les parties de construction en rez de chaussée (vérandas, pergolas, carport) et les extensions à rez de chaussée, il n'est pas fixé de pente minimale.

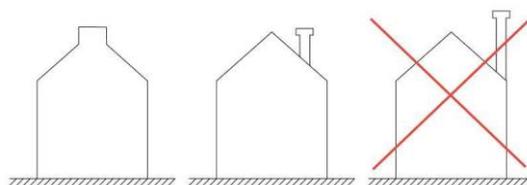


Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de la toiture peut être différent pour :

- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- Les appentis et vérandas,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- Les équipements de production d'énergie solaire (panneaux)

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Ces toitures peuvent également être végétalisées.

Les cheminées doivent être situées en partie haute de la toiture et ne pas dépasser le faitage au-delà des hauteurs résultant de la prise en compte des obligations techniques.



1/ ZONES URBAINES : UR2

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

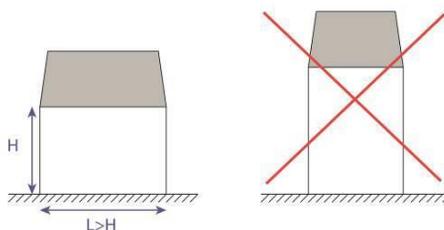
Les toitures à pente doivent être couvertes soit en tuiles mécaniques ou plates, soit en ardoises, soit en zinc. En outre, les revêtements des couvertures en matériau d'aspect en bardeau bitumé (shingle) sont admis pour les constructions annexes.

La couleur de la couverture des extensions des constructions doit être identique à celle de la couverture de la construction à laquelle se rattache l'extension sauf qu'il s'agit d'une véranda ayant une toiture vitrée ou d'une extension avec une toiture terrasse en zinc ou végétalisée.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres situées dans le plan de la toiture ou de lucarnes. Les lucarnes doivent avoir des dimensions proportionnées aux volumes de la construction et de la toiture. La largeur des lucarnes ne doit pas dépasser 1,30 mètre.

• Les façades

La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale strictement supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.



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

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes ou sombres ainsi que le blanc pur sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes est préconisée. Aucun caisson de volets roulants ne doit dépasser de la façade. Les caissons de climatisation ne doivent pas être visibles depuis la rue et être implantés de préférence sur une façade ne donnant pas sur une construction voisine.

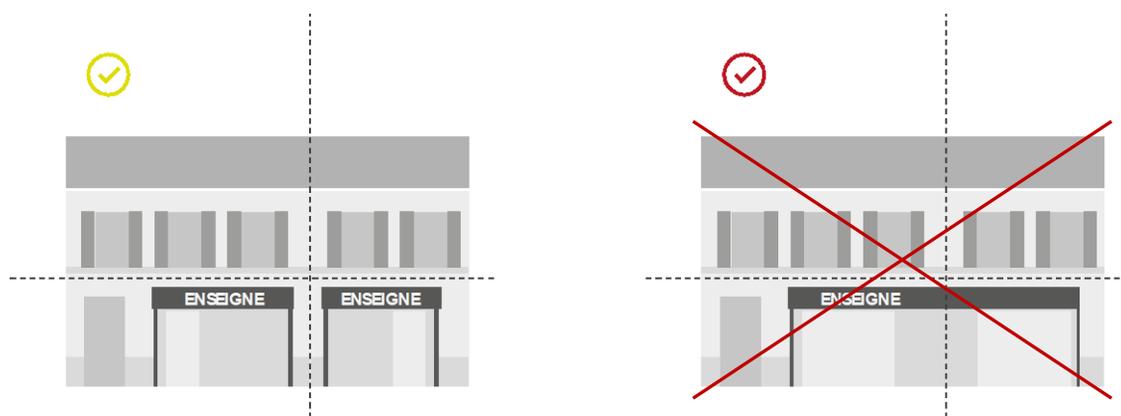
Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

1/ ZONES URBAINES : UR2

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

Pour conserver l'individualité de chaque construction, les devantures de commerces et de services devront s'inscrire à l'intérieur de chacun de ses travées.

La façade commerciale doit rester strictement séparée du 1^{er} étage et en aucun cas déborder sur les ouvertures du 1^{er} étage. En cas de développement d'un commerce sur plusieurs parcelles contigües, les trumeaux marquant les limites parcellaires devront être maintenus.



Les équipements de climatisation doivent être placés de telle manière qu'ils entraînent le moins de gêne possible pour les constructions à destination d'habitation voisines.

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

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.

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

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

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

La restauration et l'extension des bâtiments existants devra également respecter l'OAP Patrimoine, trame verte, bleue et agricole.

1/ ZONES URBAINES : UR2

- **Les clôtures**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs, doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre au-dessus du sol naturel. Ces dispositions ne s'imposent pas pour les murs de soutènement.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Dans une bande de 6 mètres le long des berges du Rouillon, l'édification de clôture pleine est interdite (ne sont pas concernées les haies vives).

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmonté d'une haie vive et/ou d'un dispositif ajouré : grille, barreaudage ajouré ou dispositif à claire voie. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets électriques/gaz, boîtes aux lettres... ;
- Soit d'un simple grillage doublé d'une haie vive.

Les clôtures sur les limites séparatives

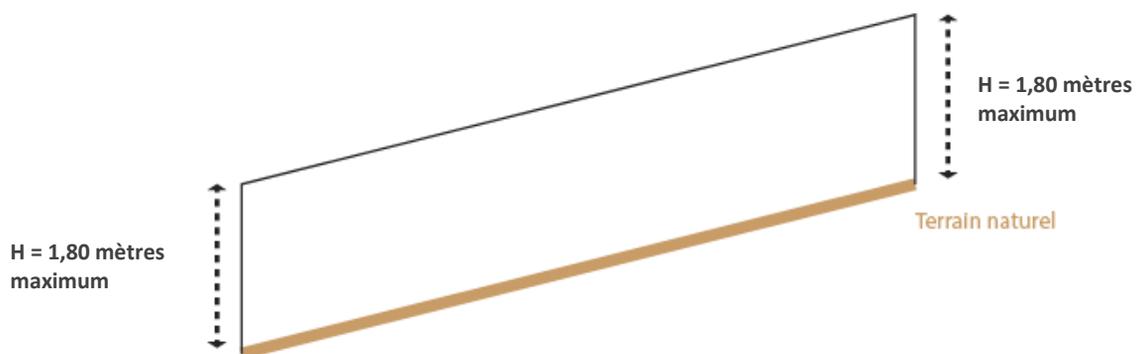
Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux par l'édification de clôtures ajourées ou d'un grillage doublé d'une haie vive. Ces dispositions ne s'imposent pas pour les murs de soutènement.

Dans une bande de 6 mètres le long des berges du Rouillon, l'édification de clôture pleine est interdite (ne sont pas concernées les haies vives).

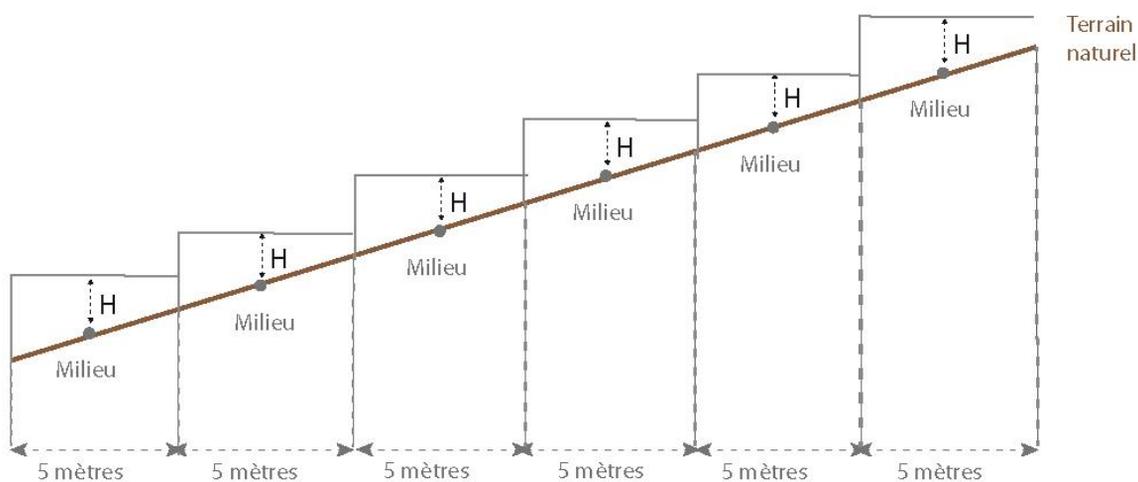
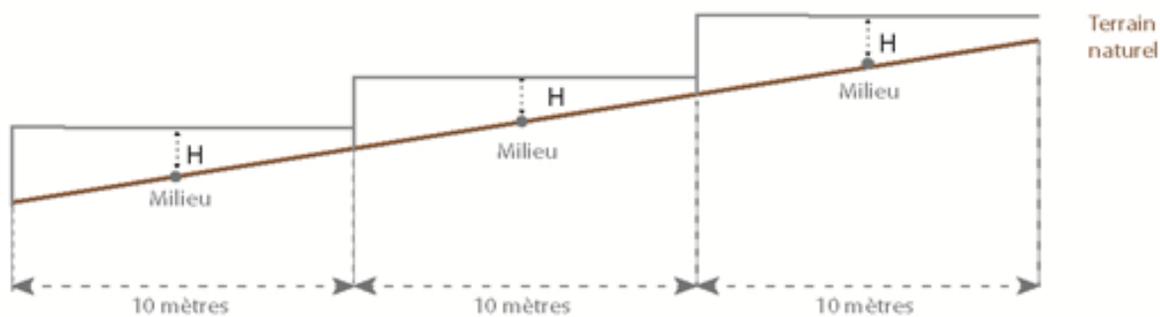
1/ ZONES URBAINES : UR2

En cas de terrains en pente :

La clôture pourra suivre la pente du terrain naturel. La hauteur sera mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture pourra être découpée en section de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur sera mesurée au milieu de chaque section.



1/ ZONES URBAINES : UR2

Pour l'ensemble des clôtures sont interdits les clôtures présentant l'aspect de panneaux de béton préfabriqué ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.). Les murs doivent être enduit.

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

Les murs de soutènement doivent être enduits ou recouverts par une peinture.

Les murs de pierres doivent être conservés, restaurés ou rebâti à l'identique. Seuls les percements nécessaires à l'accès des constructions sont admis. La démolition des murs en meulière peut toutefois être autorisée lorsque le terrain est occupé par un équipement public ou d'intérêt général ou un commerce. Dans ce cas, l'édification d'un mur bahut en meulière est imposé sauf en cas de contraintes techniques avérées.

- ***Les rampes de parking***

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs 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 dispositifs permettant l'utilisation des énergies renouvelables***

Ces dispositifs sont préconisés. Toutefois, ils doivent faire l'objet d'une intégration soignée dans les volumes bâtis. Les panneaux solaires par exemple doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

- ***Élément bâti remarquable***

La démolition des « bâtis remarquables » repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, est interdite.

De plus, tous les travaux exécutés sur une construction repérée doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. Les éléments de modénature des façades et toitures qui constituent des dispositions d'origine, seront conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces mêmes bâtiments est interdite sauf si la technique mise en œuvre permet de retrouver les caractéristiques architecturales à valeur patrimoniale à l'origine de son identification.

1/ ZONES URBAINES : UR2

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES*

Voir la partie « Dispositions communes à toutes les zones » p. 13 du présent règlement.

2 *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT, ET PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES*

Voir la partie « Dispositions communes à toutes les zones » p. 14 du présent règlement.

1/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Lors de toute opération de construction nouvelle, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies dans les différentes zones. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

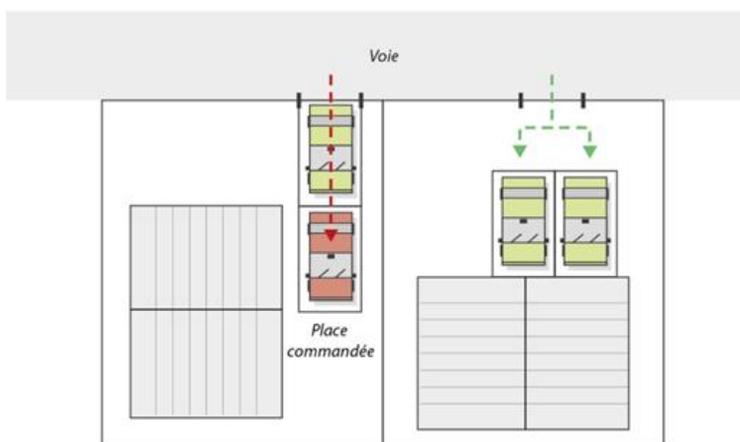
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes et prévoir un dégagement permettant les manœuvres sur le terrain privé.

Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites.



1/ ZONES URBAINES : UR2

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

Pour les logements, il est imposé la réalisation de minimum 2 places par logement. Par ailleurs, le nombre maximum ne peut excéder 2 places par logement, non comprises les places PMR et celles dédiées aux véhicules électriques.

Dans le cas d'une opération de moins de 3 logements, ces places devront être réalisées en extérieur. Dans ce cas-là, les places couvertes ne rentrent pas dans le calcul des obligations de places de stationnement.

Dans le cas d'une opération comportant plus de 3 logements, la réalisation de places de stationnement visiteurs doit être prévue à raison de 1 place pour 3 logements (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur). Cette règle ne s'applique pas pour les logements sociaux.

Dans le cas d'une extension qui a pour conséquence la création de nouveaux logements, les règles de stationnement ci-dessus s'imposent.

Pour les logements à caractère social, il est imposé 1 place par logement.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

- **Les constructions à destination de bureaux**

Il est imposé la réalisation d'une place pour 55 m² de surface de plancher maximum.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

- **Les constructions à destination de commerces et d'activités de service**

Il est imposé la réalisation d'une place pour 40 m² de surface de plancher.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

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

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit être défini en fonction de la capacité d'accueil de l'établissement.

1/ ZONES URBAINES : UR2

2/ Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

1/ ZONES URBAINES : UR2

3/ Les obligations en matière de stationnement vélo :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, pour les constructions à destination d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale :

- de 0,75 m² par logement pour les logements de 1 et 2 pièces ;
- de 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Pour les constructions à destination de bureau, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface équivalente à au moins 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

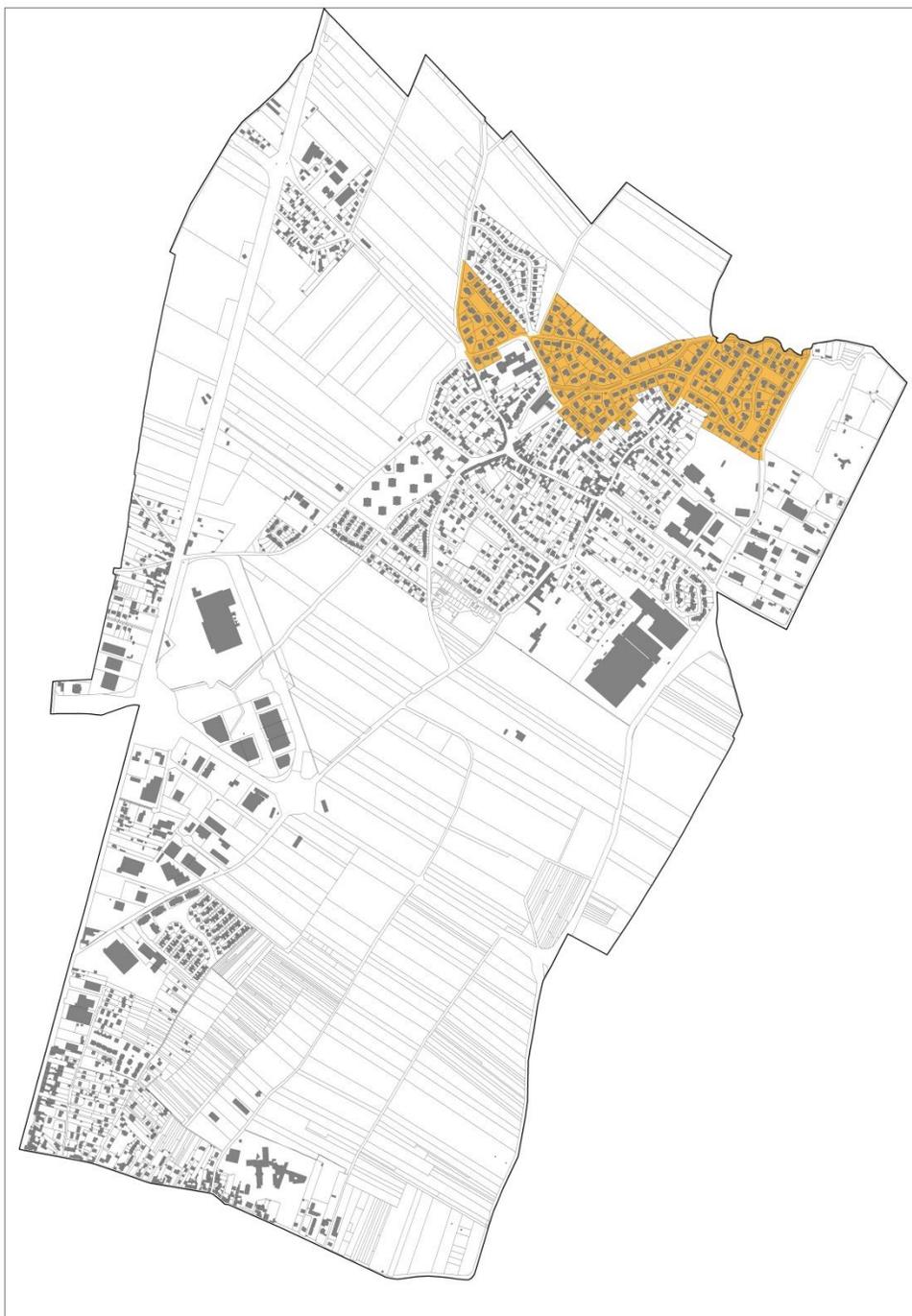
4/ Traitement paysager des espaces de stationnement :

Les aires de stationnement extérieur, de plus de 4 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales. L'obligation d'un traitement perméable ne s'applique pas pour les 4 premières places de stationnement extérieur.

1/ ZONES URBAINES : UR3

PRÉSENTATION

La zone UR3 correspond au Domaine des Templiers, quartier pavillonnaire réalisé sous forme d'une opération d'ensemble. L'objectif de cette zone est d'encadrer les possibilités d'extensions tout en assurant une évolution des logements existants.



1/ ZONES URBAINES : UR3

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

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

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- de logement à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- d'hébergement ;
- d'artisanat et commerce de détail à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- de restauration ; de commerce de gros ;
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- l'hébergement hôtelier et touristique ; de cinéma ;
- d'industrie ; d'entrepôt ;
- de bureau à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- salles d'art et de spectacles ; équipements sportifs ; autres équipements recevant du public
- de centre de congrès et d'exposition ;
- d'exploitations agricole et forestière.

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;

À moins de 6 mètres du ru du Rouillon (calculé à partir du haut de la berge), sont interdits :

- les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions ;
- les changements de destination d'un bâtiment existant visant à créer un nouveau logement ou un hébergement hôtelier ;
- les extensions des constructions existantes ;
- la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'une inondation ;
- l'aménagement des sous-sol dans le but de les habiter.

Toutefois, les constructions existantes, édifiées dans cette marge, pourront faire l'objet d'amélioration de l'habitat, à condition que l'emprise au sol existante ne soit pas augmentée.

1/ ZONES URBAINES : UR3

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

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

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à destination de logement, à condition qu'elles constituent des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019) à destination de logement
 - les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de bureau
 - à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 100 m²
- et
- qu'il s'agisse d'un changement et/ou d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019)

Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, une disposition a été instituée afin de répondre aux objectifs de mixité sociale.

Toute opération créant 5 logements et plus doit affecter au moins 30% du nombre de logements à la réalisation de logements locatifs sociaux ou de logement en accession sociale à propriété, au sens des articles L302-5 et L351-2 du Code de la construction et de l'habitat. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions neuves. Elles s'appliquent également aux modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ces dispositifs.

1/ ZONES URBAINES : UR3

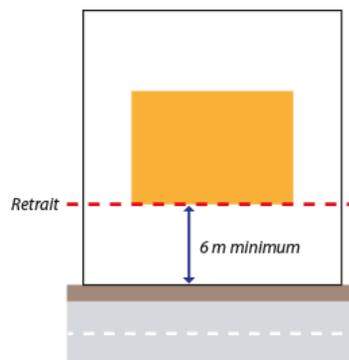
CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

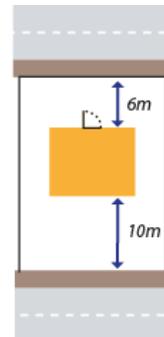
1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Les extensions des constructions existantes doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de **6 mètres**.

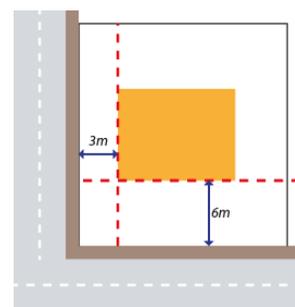


Dans le cas d'un terrain desservi par deux voies, les extensions des constructions existantes doivent être implantées en retrait de la voie d'adressage (accès principal à la construction), avec une distance minimum de **6 mètres**.

Les extensions des constructions existantes doivent être implantées en retrait de l'autre voie avec un minimum de **10 mètres**.



Dans le cas d'un terrain à l'angle de deux voies, le recul minimum de **6 mètres** n'est imposé que sur une des deux voies. Pour l'autre voie, un recul minimum de **3 mètres** est imposé.



1/ ZONES URBAINES : UR3

Les constructions annexes ne sont pas assujetties à cette règle.

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

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019) édifiée dans la marge de reculement par rapport à la rue, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions annexes existantes à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019).

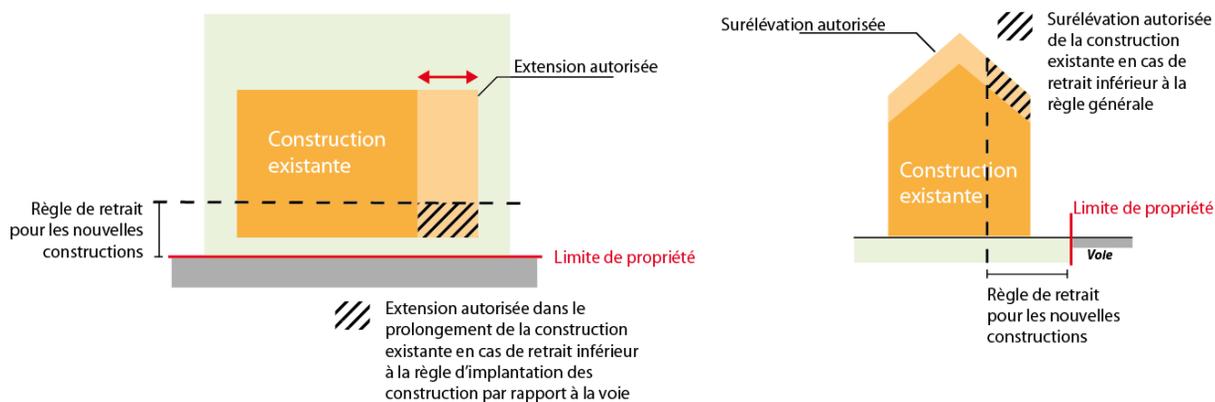


Schéma informatif

Sont admis dans la marge de recul les aménagements des constructions existantes de type perron, marquise, auvent ouvert à condition qu'il s'agisse d'aménagement des abords de la porte d'entrée de la construction.

1/ ZONES URBAINES : UR3

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

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement peuvent être implantées :

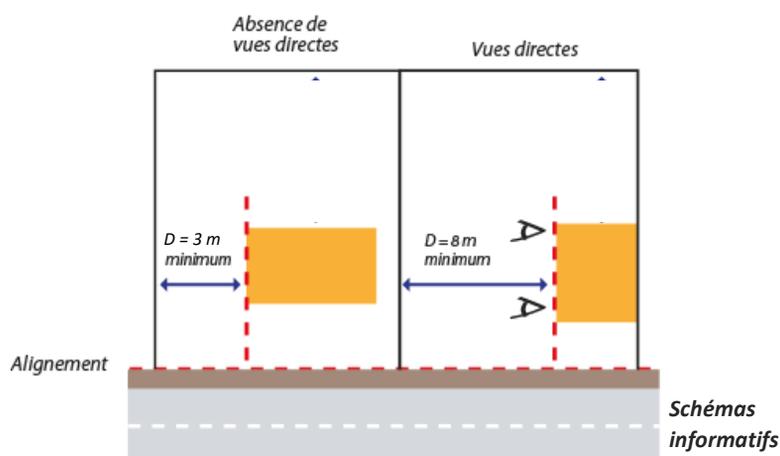
- Sur une ou les deux limites séparatives latérales,
- En retrait des limites séparatives latérales,

Elles doivent obligatoirement être implantés en retrait de la limite de fond de terrain.

En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :

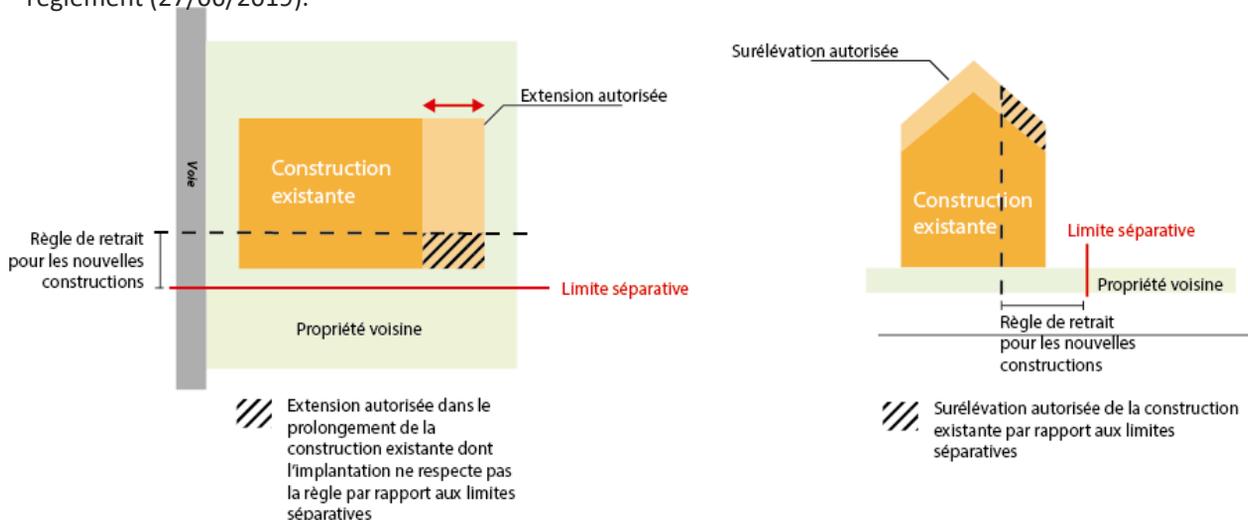
- 3 m en cas d'absence d'ouvertures créant des vues directes ;
- 8 m en cas d'ouvertures créant des vues directes.

Quand une limite séparative correspond à une limite avec la zone 2AU, le retrait obligatoire est de 10 m minimum.



Quand une extension d'une construction existante est implantée en limite séparative, le linéaire de façade aveugle ne doit pas excéder 10 mètres.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019) édifiée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions annexes existantes à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019).



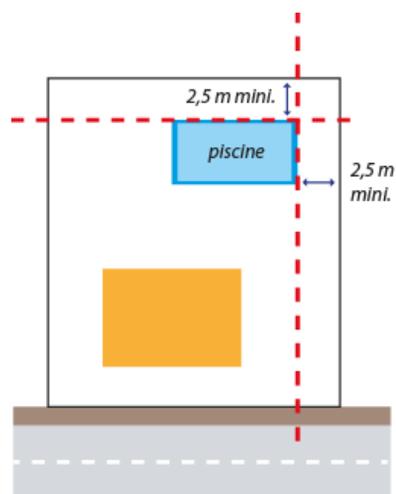
Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

1/ ZONES URBAINES : UR3

Les constructions annexes ne sont pas assujetties à cette règle.

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de toutes les limites séparatives y compris des fonds de parcelles.

Les constructions et installations de type abris légers (pergolas, tonnelles, carports, etc.) peuvent s'implanter dans la marge de recul par rapport aux limites séparatives.



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

Non réglementé.

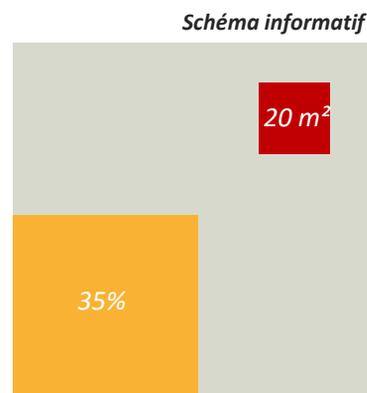
1/ ZONES URBAINES : UR3

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 35 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol de toutes les constructions annexes est limitée à 20 m² d'emprise au sol par unité foncière.

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



5/ La hauteur des constructions :

La hauteur des extensions des constructions existantes ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019).

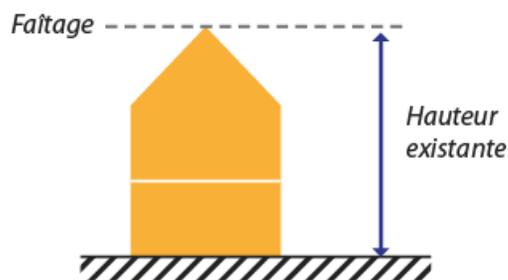


Schéma informatif

Les constructions annexes ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 3 mètres.

1/ ZONES URBAINES : UR3

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

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants.

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 (cf. liste en annexe).

Une part de **45 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.

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

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toute construction hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement), les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).

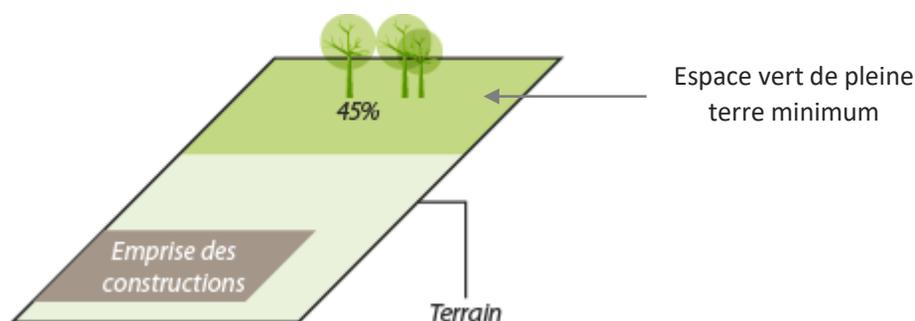


Schéma informatif

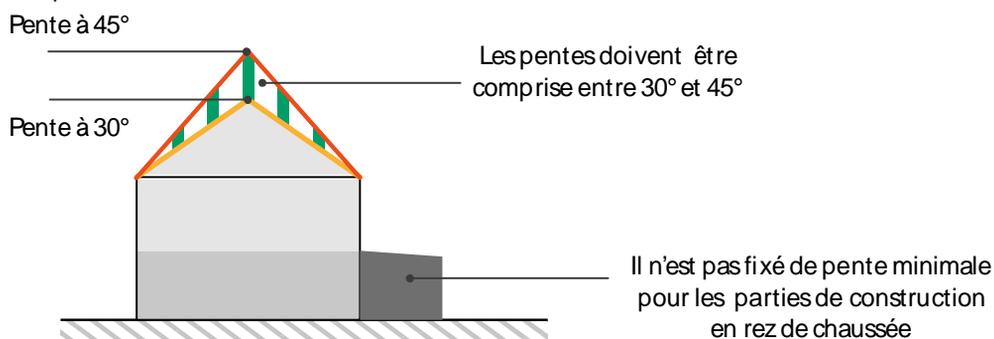
Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

• Les toitures

Les toitures à pente des constructions doivent présenter des pentes comprises entre 30° et 45°. Pour les parties de construction en rez de chaussée (vérandas, pergolas, carport) et les extensions à rez de chaussée, il n'est pas fixé de pente minimale.

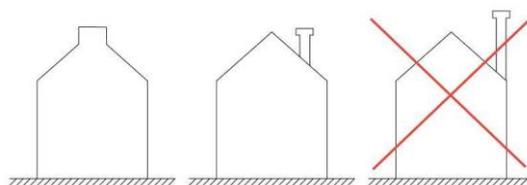


Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de la toiture peut être différent pour :

- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- Les appentis et vérandas,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- Les équipements de production d'énergie solaire (panneaux)

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Ces toitures peuvent également être végétalisées.

Les cheminées doivent être situées en partie haute de la toiture et ne pas dépasser le faitage au-delà des hauteurs résultant de la prise en compte des obligations techniques.



1/ ZONES URBAINES : UR3

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

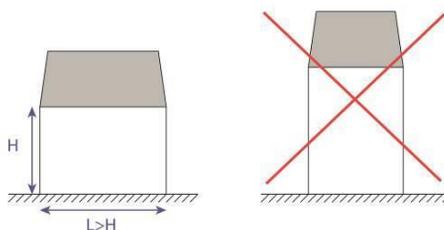
Les toitures à pente doivent être couvertes soit en tuiles mécaniques ou plates, soit en ardoises, soit en zinc. En outre, les revêtements des couvertures en matériau d'aspect en bardeau bitumé (shingle) sont admis pour les constructions annexes.

La couleur de la couverture des extensions des constructions doit être identique à celle de la couverture de la construction à laquelle se rattache l'extension sauf qu'il s'agit d'une véranda ayant une toiture vitrée ou d'une extension avec une toiture terrasse en zinc ou végétalisée.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres situées dans le plan de la toiture ou de lucarnes. Les lucarnes doivent avoir des dimensions proportionnées aux volumes de la construction et de la toiture. La largeur des lucarnes ne doit pas dépasser 1,30 mètre.

• Les façades

La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale strictement supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.



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

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes ou sombres ainsi que le blanc pur sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes est préconisée. Aucun caisson de volets roulants ne doit dépasser de la façade. Les caissons de climatisation ne doivent pas être visibles depuis la rue et être implantés de préférence sur une façade ne donnant pas sur une construction voisine.

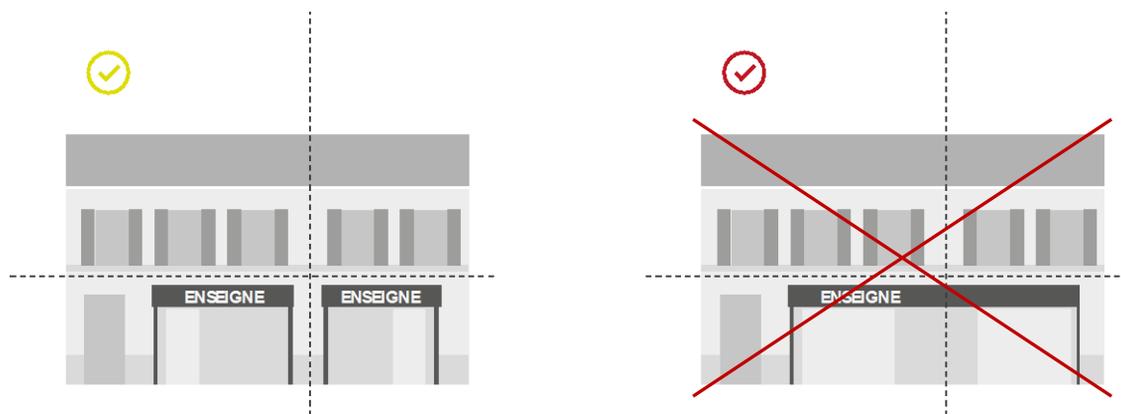
Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

1/ ZONES URBAINES : UR3

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

Pour conserver l'individualité de chaque construction, les devantures de commerces et de services devront s'inscrire à l'intérieur de chacun de ses travées.

La façade commerciale doit rester strictement séparée du 1^{er} étage et en aucun cas déborder sur les ouvertures du 1^{er} étage. En cas de développement d'un commerce sur plusieurs parcelles contigües, les trumeaux marquant les limites parcellaires devront être maintenus.



Les équipements de climatisation doivent être placés de telle manière qu'ils entraînent le moins de gêne possible pour les constructions à destination d'habitation voisines.

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

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.

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

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

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

La restauration et l'extension des bâtiments existants devra également respecter l'OAP Patrimoine, trame verte, bleue et agricole.

1/ ZONES URBAINES : UR3

• *Les clôtures*

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs, doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre au-dessus du sol naturel. Ces dispositions ne s'imposent pas pour les murs de soutènement.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Dans une bande de 6 mètres le long des berges du Rouillon, l'édification de clôture pleine est interdite (ne sont pas concernées les haies vives).

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmonté d'une haie vive et/ou d'un dispositif ajouré : grille, barreaudage ajouré ou dispositif à claire voie. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets électriques/gaz, boîtes aux lettres... ;
- Soit d'un simple grillage doublé d'une haie vive.

Les clôtures sur les limites séparatives

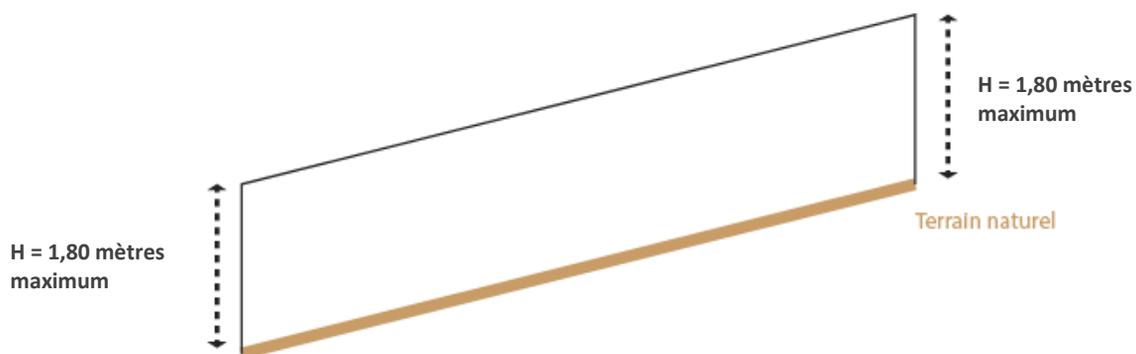
Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux par l'édification de clôtures ajourées ou d'un grillage doublé d'une haie vive. Ces dispositions ne s'imposent pas pour les murs de soutènement.

Dans une bande de 6 mètres le long des berges du Rouillon, l'édification de clôture pleine est interdite (ne sont pas concernées les haies vives).

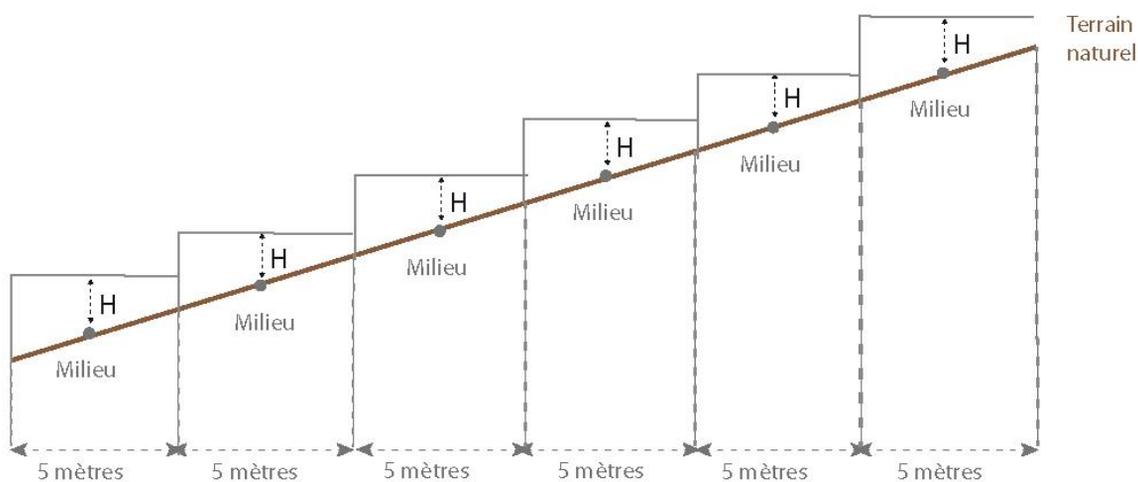
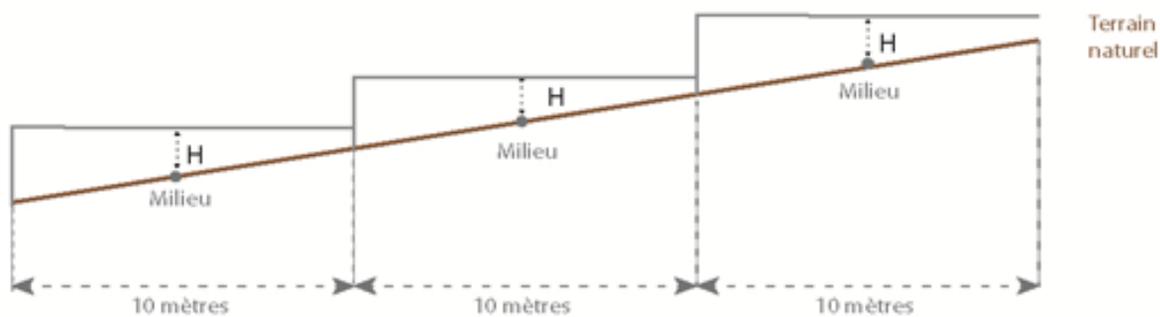
1/ ZONES URBAINES : UR3

En cas de terrains en pente :

La clôture pourra suivre la pente du terrain naturel. La hauteur sera mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture pourra être découpée en section de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur sera mesurée au milieu de chaque section.



1/ ZONES URBAINES : UR3

Pour l'ensemble des clôtures sont interdits les clôtures présentant l'aspect de panneaux de béton préfabriqué ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.). Les murs doivent être enduit.

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

Les murs de soutènement doivent être enduits ou recouverts par une peinture.

Les murs de pierres doivent être conservés, restaurés ou rebâti à l'identique. Seuls les percements nécessaires à l'accès des constructions sont admis. La démolition des murs en meulière peut toutefois être autorisée lorsque le terrain est occupé par un équipement public ou d'intérêt général ou un commerce. Dans ce cas, l'édification d'un mur bahut en meulière est imposé sauf en cas de contraintes techniques avérées.

- ***Les rampes de parking***

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs 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 dispositifs permettant l'utilisation des énergies renouvelables***

Ces dispositifs sont préconisés. Toutefois, ils doivent faire l'objet d'une intégration soignée dans les volumes bâtis. Les panneaux solaires par exemple doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

1/ ZONES URBAINES : UR3

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES*

Voir la partie « Dispositions communes à toutes les zones » p. 13 du présent règlement.

2 *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT, ET PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES*

Voir la partie « Dispositions communes à toutes les zones » p. 14 du présent règlement.

1/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Lors de toute opération de construction nouvelle, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies dans les différentes zones. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

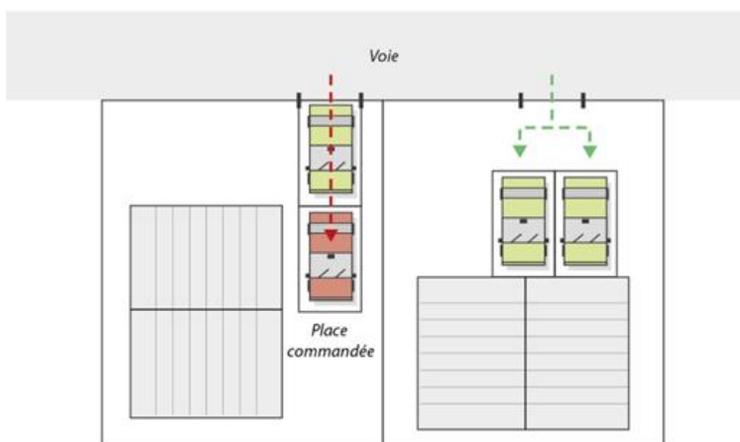
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes et prévoir un dégagement permettant les manœuvres sur le terrain privé.

Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites.



1/ ZONES URBAINES : UR3

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

Pour les logements, il est imposé la réalisation de minimum 2 places par logement. Par ailleurs, le nombre maximum ne peut excéder 2 places par logement, non comprises les places PMR et celles dédiées aux véhicules électriques.

Dans le cas d'une opération de moins de 3 logements, ces places devront être réalisées en extérieur. Dans ce cas-là, les places couvertes ne rentrent pas dans le calcul des obligations de places de stationnement.

Dans le cas d'une opération comportant plus de 3 logements, la réalisation de places de stationnement visiteurs doit être prévue à raison de 1 place pour 3 logements (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur). Cette règle ne s'applique pas pour les logements sociaux.

Dans le cas d'une extension qui a pour conséquence la création de nouveaux logements, les règles de stationnement ci-dessus s'imposent.

Pour les logements à caractère social, il est imposé 1 place par logement.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

- **Les constructions à destination de bureaux**

Il est imposé la réalisation d'une place pour 55 m² de surface de plancher maximum.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

- **Les constructions à destination de commerces et d'activités de service**

Il est imposé la réalisation d'une place pour 40 m² de surface de plancher.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

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

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit être défini en fonction de la capacité d'accueil de l'établissement.

1/ ZONES URBAINES : UR3

2/ Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

1/ ZONES URBAINES : UR3

3/ Les obligations en matière de stationnement vélo :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, pour les constructions à destination d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale :

- de 0,75 m² par logement pour les logements de 1 et 2 pièces ;
- de 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Pour les constructions à destination de bureau, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface équivalente à au moins 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

4/ Traitement paysager des espaces de stationnement :

Les aires de stationnement extérieur, de plus de 4 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales. L'obligation d'un traitement perméable ne s'applique pas pour les 4 premières places de stationnement extérieur.

1/ ZONES URBAINES : UC

PRÉSENTATION

Le secteur UC délimite les quartiers d'habitations constitués sous forme de résidences collectives.



1/ ZONES URBAINES : UC

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

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

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- d'artisanat et commerce de détail à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- de restauration ; de commerce de gros ;
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- l'hébergement hôtelier et touristique ; de cinéma ;
- d'industrie ; d'entrepôt ;
- de bureau à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- salles d'art et de spectacles ; équipements sportifs ; autres équipements recevant du public
- de centre de congrès et d'exposition ;
- d'exploitations agricole et forestière.

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

À moins de 6 mètres du ru du Rouillon (calculé à partir du haut de la berge), sont interdits :

- les nouvelles constructions ;
- les changements de destination d'un bâtiment existant visant à créer un nouveau logement ou un hébergement hôtelier ;
- les extensions des constructions existantes ;
- la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'une inondation ;
- l'aménagement des sous-sol dans le but de les habiter.

Toutefois, les constructions existantes, édifiées dans cette marge, pourront faire l'objet d'amélioration de l'habitat, à condition que l'emprise au sol existante ne soit pas augmentée.

1/ ZONES URBAINES : UC

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

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

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 100 m².
- les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 100 m².
- les constructions à destination de bureau, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 100 m².

Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, une disposition a été instituée afin de répondre aux objectifs de mixité sociale.

Toute opération créant 5 logements et plus doit affecter au moins 30% du nombre de logements à la réalisation de logements locatifs sociaux ou de logement en accession sociale à propriété, au sens des articles L302-5 et L351-2 du Code de la construction et de l'habitat. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions neuves. Elles s'appliquent également aux modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ces dispositifs.

1/ ZONES URBAINES : UC

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la voie avec une distance minimum de 8 mètres.

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

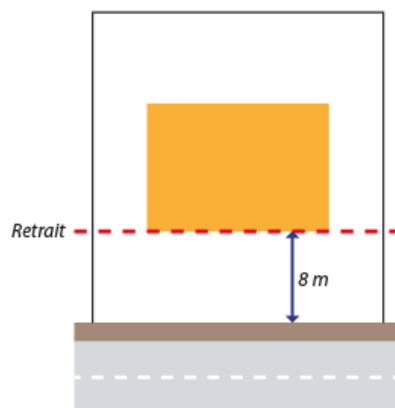


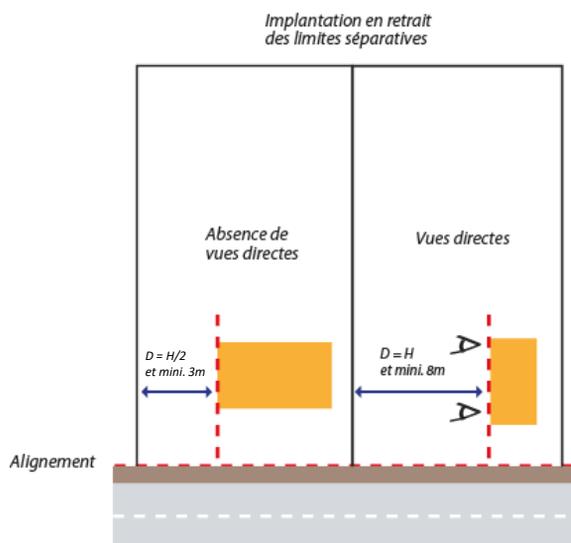
Schéma informatif

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait des constructions doit être au moins égal à :

- La hauteur de la construction ($L=H$) mesurée à l'égout du toit avec une distance minimum de **8 mètres**, en cas d'ouvertures créant des vues directes ;
- La moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$) mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de **3 mètres**, en cas d'absence d'ouvertures créant des vues directes.

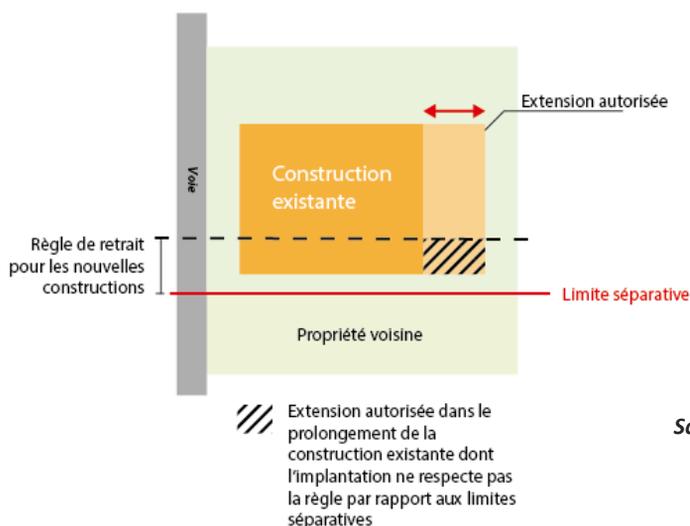


Schémas informatifs

1/ ZONES URBAINES : UC

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

En toute zone, en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019) édiflée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions annexes existantes à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019).



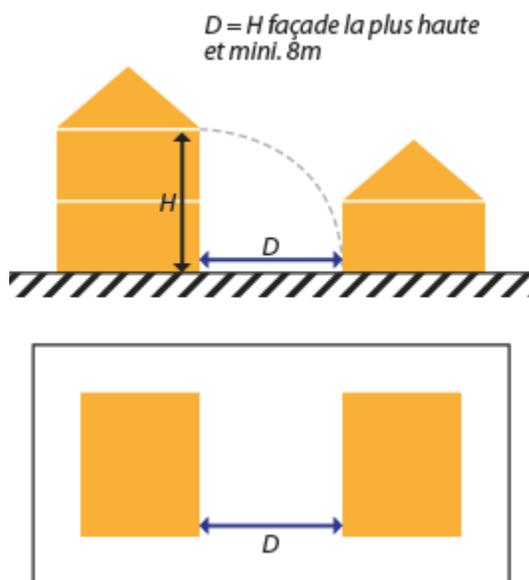
Schémas informatifs

Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

1/ ZONES URBAINES : UC

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

Lorsque deux constructions, implantées sur un même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec une distance minimum de **8 mètres**.



*Schémas
informatifs*

Ces règles s'appliquent également dans le cas de création d'ouvertures créant des vues directes, sur une construction existante. En revanche, elles ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

Les constructions annexes ne sont pas assujetties à cette règle.

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

1/ ZONES URBAINES : UC

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date de réalisation initiale de la construction (les extensions et annexes déjà réalisées sont à prendre en compte), augmentée de 5%.

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

Schéma informatif

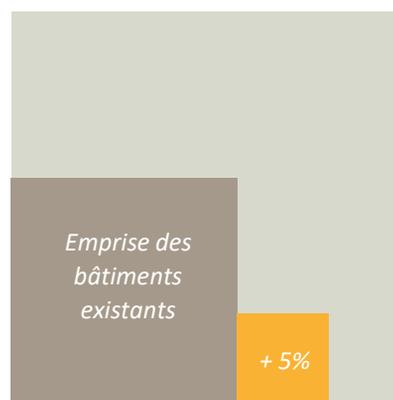


Schéma informatif

5/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions existantes est fixée à la hauteur existante (égout et faitage) à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019).

La hauteur maximale, mesurée au point le plus haut, des extensions des constructions ne peut excéder la hauteur de la construction existante.

Les constructions annexes ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 3,5 mètres.

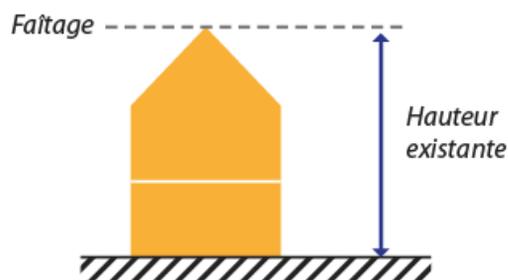


Schéma informatif

1/ ZONES URBAINES : UC

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

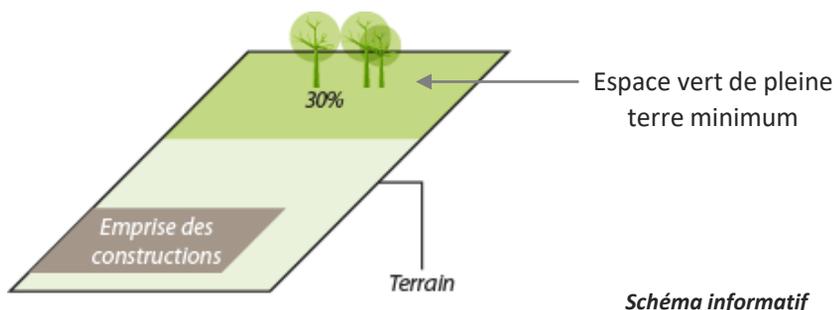
Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants.

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 (cf. liste en annexe).

- **En zone UC**

Une part de **30 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.

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



Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toute construction hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement), les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).

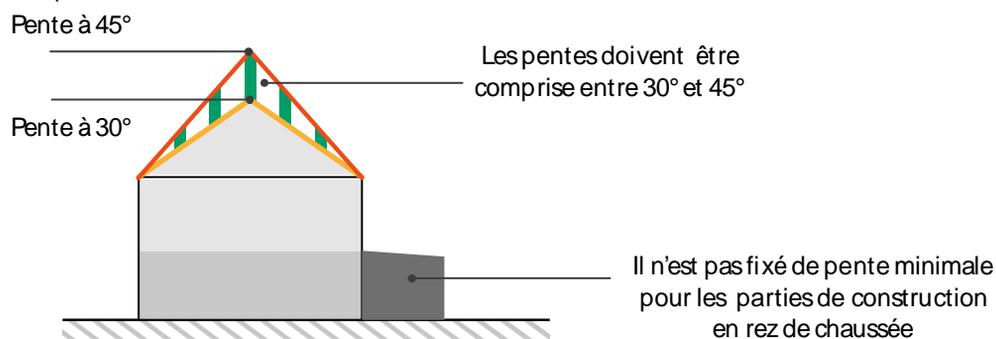
Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

• Les toitures

Les toitures à pente des constructions doivent présenter des pentes comprises entre 30° et 45°. Pour les parties de construction en rez de chaussée (vérandas, pergolas, carport) et les extensions à rez de chaussée, il n'est pas fixé de pente minimale.

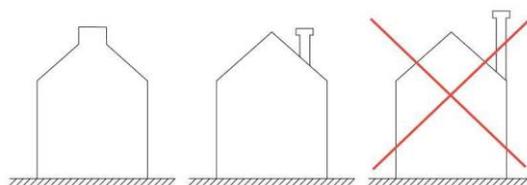


Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de la toiture peut être différent pour :

- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- Les appentis et vérandas,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- Les équipements de production d'énergie solaire (panneaux)

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Ces toitures peuvent également être végétalisées.

Les cheminées doivent être situées en partie haute de la toiture et ne pas dépasser le faitage au-delà des hauteurs résultant de la prise en compte des obligations techniques.



1/ ZONES URBAINES : UC

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

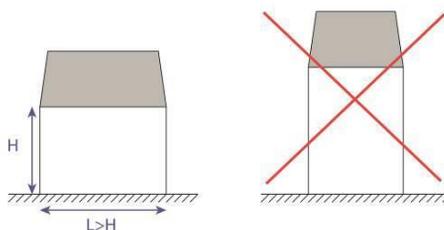
Les toitures à pente doivent être couvertes soit en tuiles mécaniques ou plates, soit en ardoises, soit en zinc. En outre, les revêtements des couvertures en matériau d'aspect en bardeau bitumé (shingle) sont admis pour les constructions annexes.

La couleur de la couverture des extensions des constructions doit être identique à celle de la couverture de la construction à laquelle se rattache l'extension sauf qu'il s'agit d'une véranda ayant une toiture vitrée ou d'une extension avec une toiture terrasse en zinc ou végétalisée.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres situées dans le plan de la toiture ou de lucarnes. Les lucarnes doivent avoir des dimensions proportionnées aux volumes de la construction et de la toiture. La largeur des lucarnes ne doit pas dépasser 1,30 mètre.

• Les façades

La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale strictement supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.



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

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes ou sombres ainsi que le blanc pur sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes est préconisée. Aucun caisson de volets roulants ne doit dépasser de la façade. Les caissons de climatisation ne doivent pas être visibles depuis la rue et être implantés de préférence sur une façade ne donnant pas sur une construction voisine.

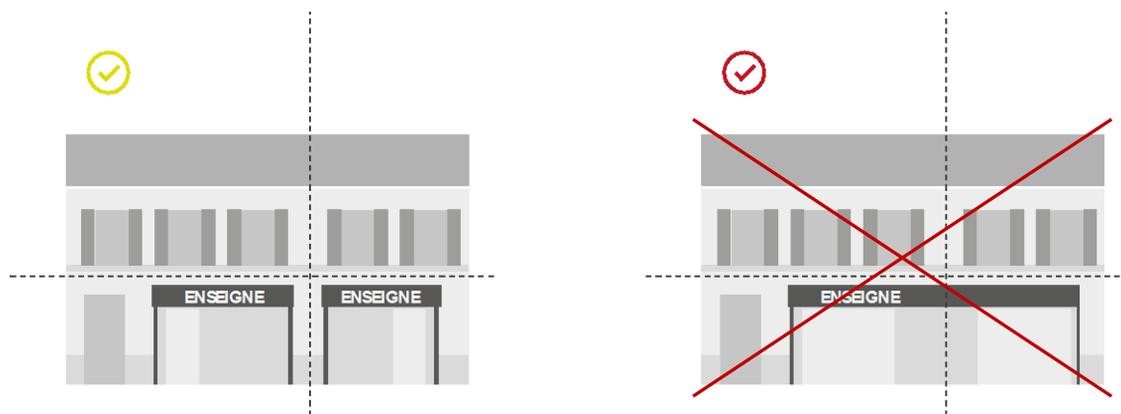
Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

1/ ZONES URBAINES : UC

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

Pour conserver l'individualité de chaque construction, les devantures de commerces et de services devront s'inscrire à l'intérieur de chacun de ses travées.

La façade commerciale doit rester strictement séparée du 1^{er} étage et en aucun cas déborder sur les ouvertures du 1^{er} étage. En cas de développement d'un commerce sur plusieurs parcelles contigües, les trumeaux marquant les limites parcellaires devront être maintenus.



Les équipements de climatisation doivent être placés de telle manière qu'ils entraînent le moins de gêne possible pour les constructions à destination d'habitation voisines.

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

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.

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

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

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

La restauration et l'extension des bâtiments existants devra également respecter l'OAP Patrimoine, trame verte, bleue et agricole.

1/ ZONES URBAINES : UC

- **Les clôtures**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs, doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre au-dessus du sol naturel. Ces dispositions ne s'imposent pas pour les murs de soutènement.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Dans une bande de 6 mètres le long des berges du Rouillon, l'édification de clôture pleine est interdite (ne sont pas concernées les haies vives).

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmonté d'une haie vive et/ou d'un dispositif ajouré : grille, barreaudage ajouré ou dispositif à claire voie. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets électriques/gaz, boîtes aux lettres... ;
- Soit d'un simple grillage doublé d'une haie vive.

Les clôtures sur les limites séparatives

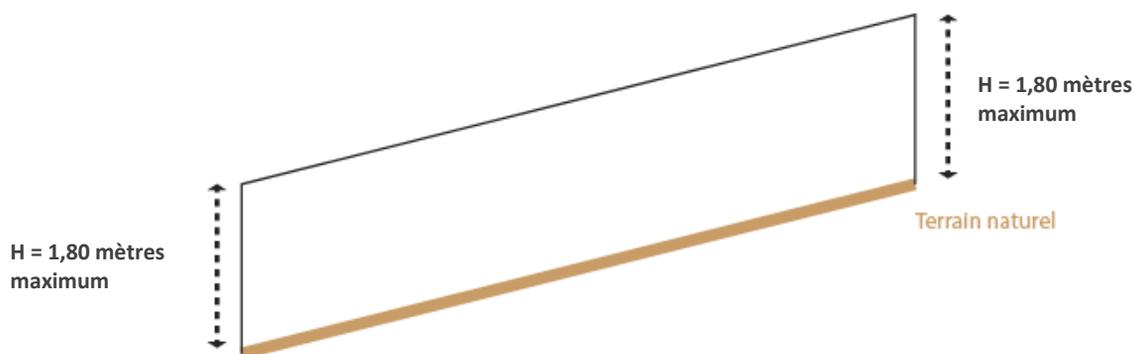
Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux par l'édification de clôtures ajourées ou d'un grillage doublé d'une haie vive. Ces dispositions ne s'imposent pas pour les murs de soutènement.

Dans une bande de 6 mètres le long des berges du Rouillon, l'édification de clôture pleine est interdite (ne sont pas concernées les haies vives).

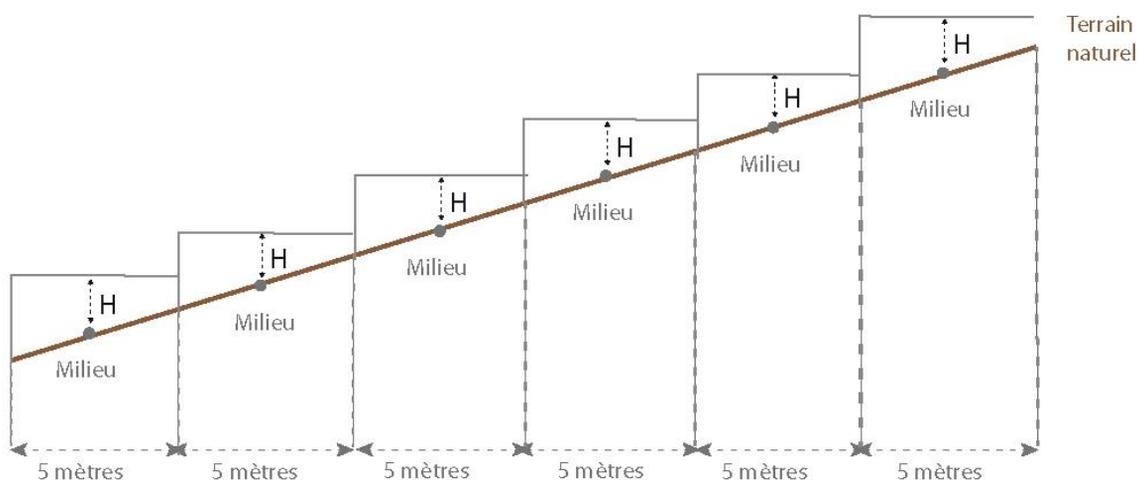
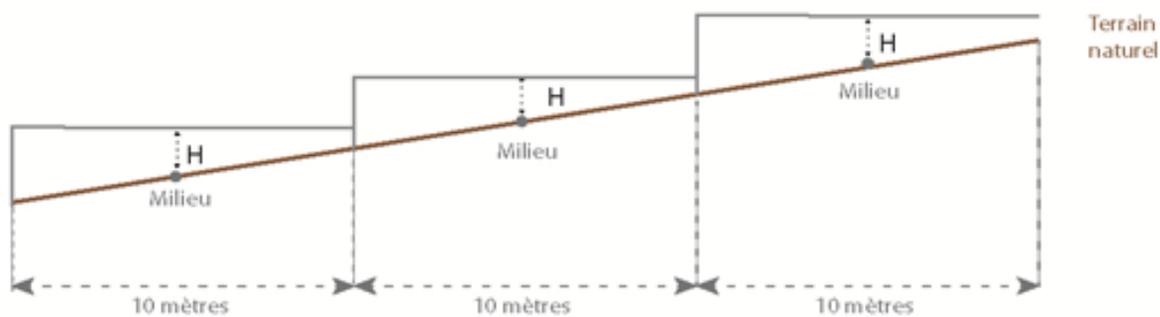
1/ ZONES URBAINES : UC

En cas de terrains en pente :

La clôture pourra suivre la pente du terrain naturel. La hauteur sera mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture pourra être découpée en section de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur sera mesurée au milieu de chaque section.



1/ ZONES URBAINES : UC

Pour l'ensemble des clôtures sont interdits les clôtures présentant l'aspect de panneaux de béton préfabriqué ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.). Les murs doivent être enduit.

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

Les murs de soutènement doivent être enduits ou recouverts par une peinture.

Les murs de pierres doivent être conservés, restaurés ou rebâti à l'identique. Seuls les percements nécessaires à l'accès des constructions sont admis. La démolition des murs en meulière peut toutefois être autorisée lorsque le terrain est occupé par un équipement public ou d'intérêt général ou un commerce. Dans ce cas, l'édification d'un mur bahut en meulière est imposé sauf en cas de contraintes techniques avérées.

- ***Les rampes de parking***

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs 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 dispositifs permettant l'utilisation des énergies renouvelables***

Ces dispositifs sont préconisés. Toutefois, ils doivent faire l'objet d'une intégration soignée dans les volumes bâtis. Les panneaux solaires par exemple doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

1/ ZONES URBAINES : UC

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES*

Voir la partie « Dispositions communes à toutes les zones » p. 13 du présent règlement.

2 *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT, ET PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES*

Voir la partie « Dispositions communes à toutes les zones » p. 14 du présent règlement.

1/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Lors de toute opération de construction nouvelle, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies dans les différentes zones. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

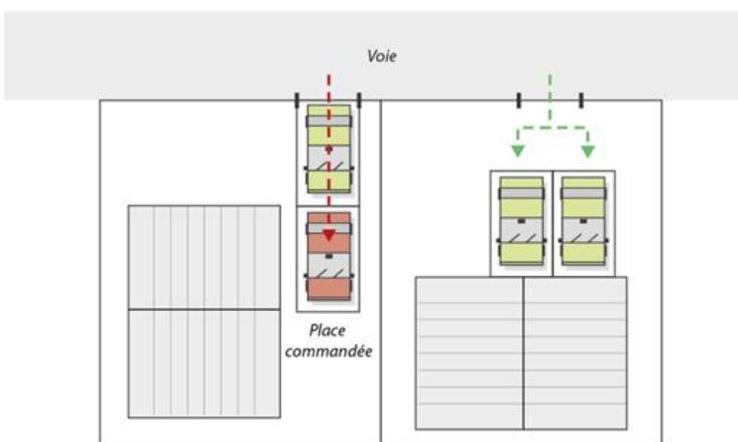
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes et prévoir un dégagement permettant les manœuvres sur le terrain privé.

Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites.



1/ ZONES URBAINES : UC

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

Pour les logements, il est imposé la réalisation de minimum 2 places par logement. Par ailleurs, le nombre maximum ne peut excéder 2 places par logement, non comprises les places PMR et celles dédiées aux véhicules électriques.

Dans le cas d'une opération de moins de 3 logements, ces places devront être réalisées en extérieur. Dans ce cas-là, les places couvertes ne rentrent pas dans le calcul des obligations de places de stationnement.

Dans le cas d'une opération comportant plus de 3 logements, la réalisation de places de stationnement visiteurs doit être prévue à raison de 1 place pour 3 logements (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur). Cette règle ne s'applique pas pour les logements sociaux.

Dans le cas d'une extension qui a pour conséquence la création de nouveaux logements, les règles de stationnement ci-dessus s'imposent.

Pour les logements à caractère social, il est imposé 1 place par logement.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

- **Les constructions à destination de bureaux**

Il est imposé la réalisation d'une place pour 55 m² de surface de plancher maximum.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

- **Les constructions à destination de commerces et d'activités de service**

Il est imposé la réalisation d'une place pour 40 m² de surface de plancher.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

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

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit être défini en fonction de la capacité d'accueil de l'établissement.

1/ ZONES URBAINES : UC

2/ Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

1/ ZONES URBAINES : UC

3/ Les obligations en matière de stationnement vélo :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, pour les constructions à destination d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale :

- de 0,75 m² par logement pour les logements de 1 et 2 pièces ;
- de 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Pour les constructions à destination de bureau, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface équivalente à au moins 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

4/ Traitement paysager des espaces de stationnement :

Les aires de stationnement extérieur, de plus de 4 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales. L'obligation d'un traitement perméable ne s'applique pas pour les 4 premières places de stationnement extérieur.

1/ ZONES URBAINES : UM

PRÉSENTATION

La zone UM permet une mixité des fonctions dans cette zone aux abords de la RN20.

Un périmètre d'étude va être mis en place afin de cadrer le développement de cette zone avec le projet de réaménagement de la RN20.



1/ ZONES URBAINES : UM

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

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

Sont interdites toutes constructions à destination :

- d'hébergement ;
- de restauration ; de commerce de gros ;
- d'hébergement hôtelier et touristique ; de cinéma ;
- de centre de congrès et d'exposition ;
- salles d'art et de spectacles ; équipements sportifs ; autres équipements recevant du public
- d'exploitations agricole et forestière.

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;

Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, une disposition a été instituée afin de répondre aux objectifs de mixité sociale.

Toute opération créant 5 logements et plus doit affecter au moins 50% du nombre de logements à la réalisation de logements locatifs sociaux ou de logement en accession sociale à propriété, au sens des articles L302-5 et L351-2 du Code de la construction et de l'habitat. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions neuves. Elles s'appliquent également aux modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ces dispositifs.

1/ ZONES URBAINES : UM

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de **6 mètres**.

Toutefois, lorsque figure sur le plan de zonage un symbole « marge de retrait », les constructions doivent obligatoirement respecter le recul identifié sur le document graphique. Cette marge de retrait s'applique notamment conformément au plan directeur de la RN 20. Le long de ce linéaire, au moins 25% du linéaire de façade sera obligatoirement implanté à l'alignement.

Les constructions annexes ne sont pas assujetties à cette règle.

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

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019) édiflée dans la marge de reculement par rapport à la rue, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions annexes existantes à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019).

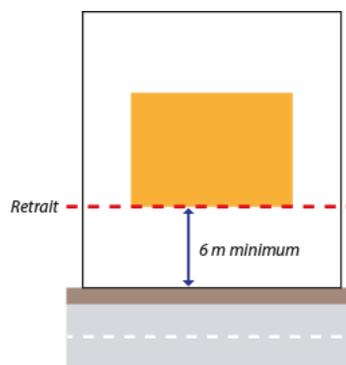
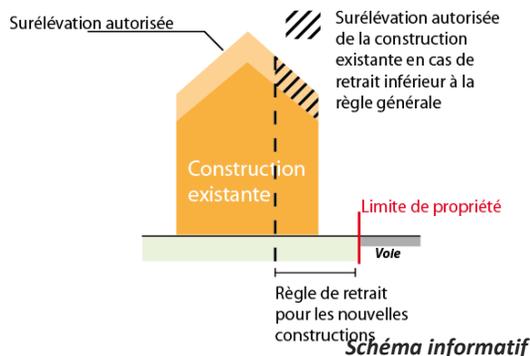
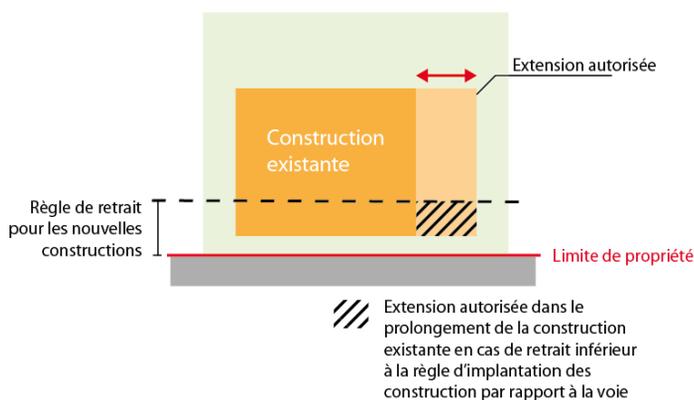


Schéma informatif



Sont admis dans la marge de recul les aménagements des constructions existantes de type perron, marquise, auvent ouvert à condition qu'il s'agisse d'aménagement des abords de la porte d'entrée de la construction.

1/ ZONES URBAINES : UM

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

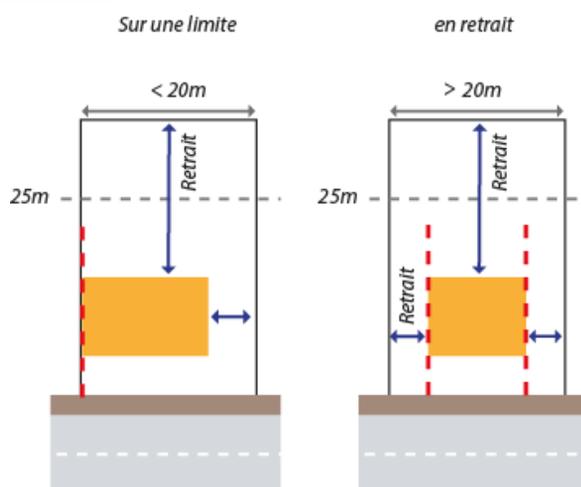
Les règles d'implantation sont différentes selon qu'elles se situent :

- Dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement
- Au-delà de la bande de 25 mètres à partir de l'alignement

Implantation des constructions dans la bande de 25 mètres :

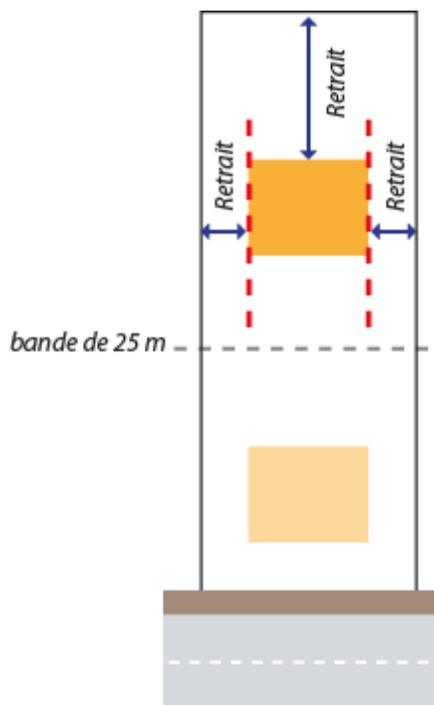
Les constructions doivent être implantées :

- Sur une des deux limites séparatives latérales, dès lors que le terrain a une largeur inférieure ou égale à 20 mètres
- En retrait des limites séparatives latérales, dès lors que le terrain a une largeur supérieure à 20 mètres
- En retrait de la limite de fond de terrain



Implantation des constructions au-delà de la bande de 25 mètres :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

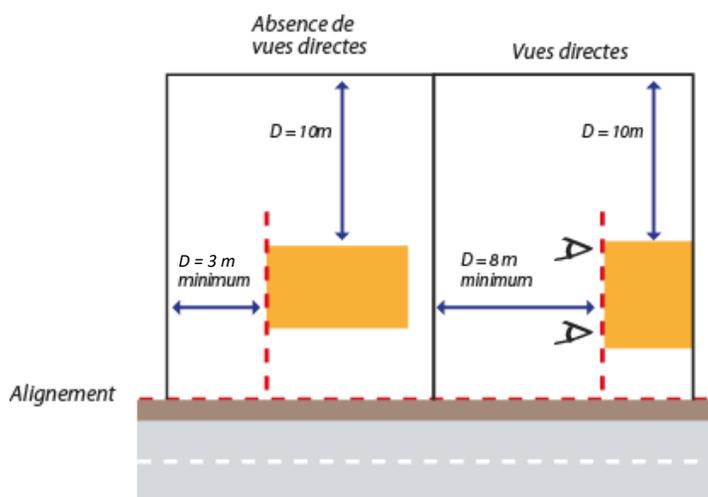


1/ ZONES URBAINES : UM

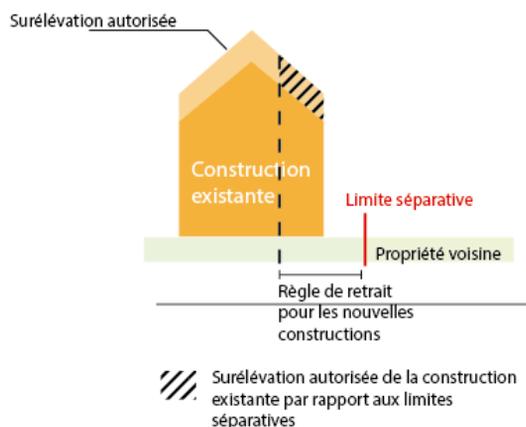
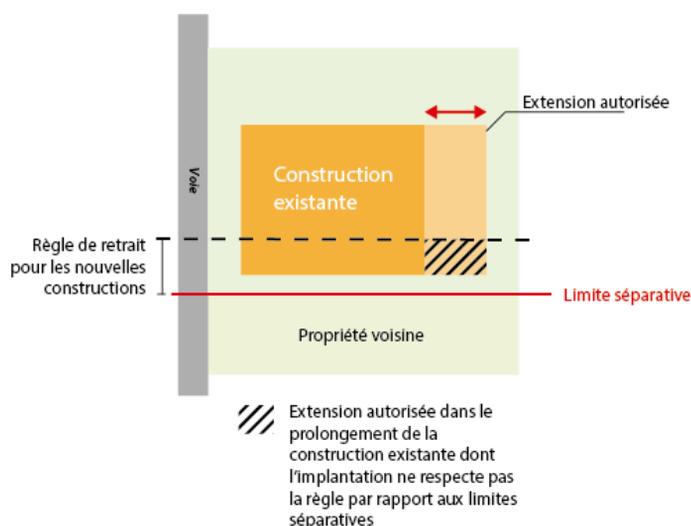
Les règles de retrait pour l'implantation des constructions :

En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :

- 3 m en cas d'absence d'ouvertures créant des vues directes ;
- 8 m en cas d'ouvertures créant des vues directes.
- 10 m par rapport aux limites de fond de terrain



En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019) édiflée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions annexes existantes à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019).



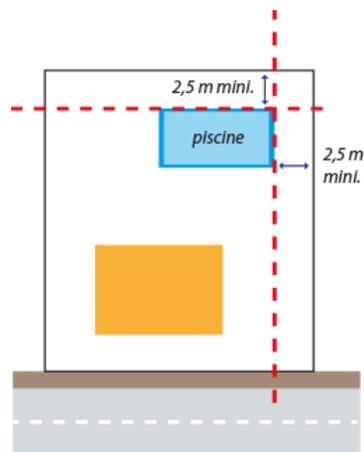
Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

Les constructions annexes ne sont pas assujetties à cette règle.

1/ ZONES URBAINES : UM

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de toutes les limites séparatives y compris des fonds de parcelles.

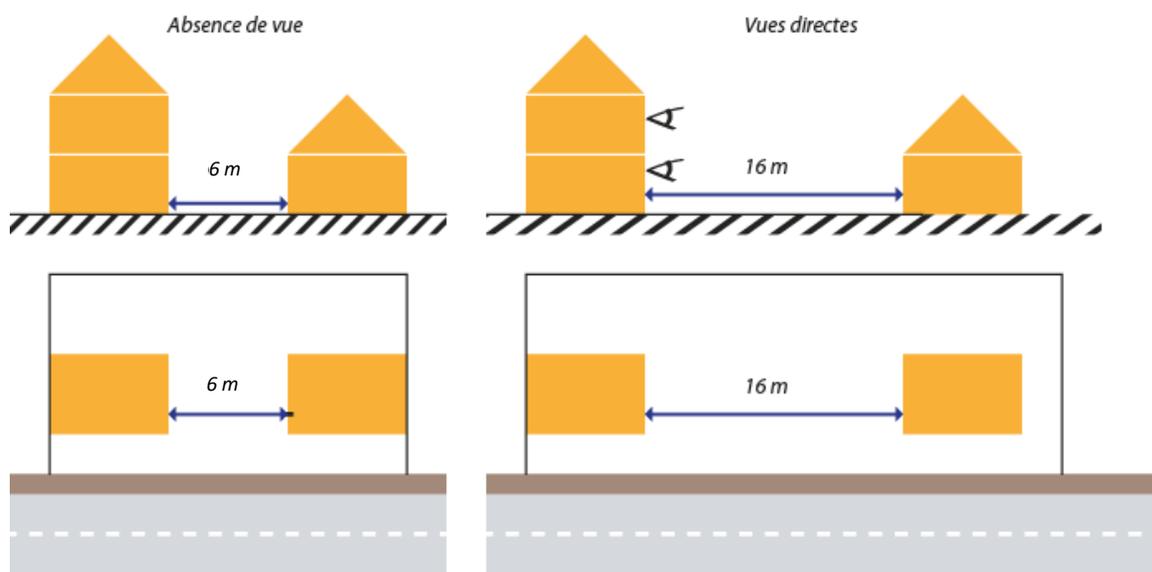
Les constructions et installations de type abris légers (pergolas, tonnelles, carports, etc.) peuvent s'implanter dans la marge de recul par rapport aux limites séparatives.



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

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- 6 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comportent des vues directes ;
- 16 mètres dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.



Schémas informatifs

Ces règles s'appliquent également dans le cas de création d'ouvertures, créant des vues directes, sur une construction existante. En revanche, elles ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

Les constructions annexes ne sont pas assujetties à cette règle.

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

1/ ZONES URBAINES : UM

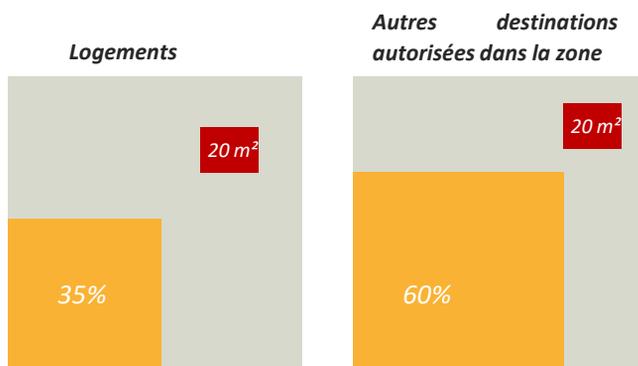
4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions à destination de logement est fixée à 35 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions dédiées à d'autres destinations autorisées dans le règlement est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol de toutes les constructions annexes est limitée à 20 m² d'emprise au sol par unité foncière.

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



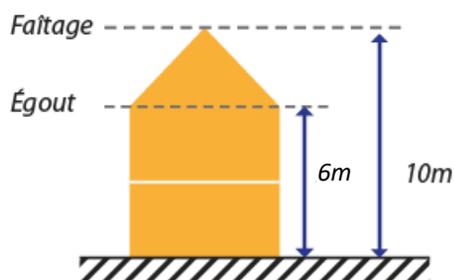
Schémas informatifs

5/ La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **12 mètres** au point le plus haut, avec un gabarit de **R+3** maximum.

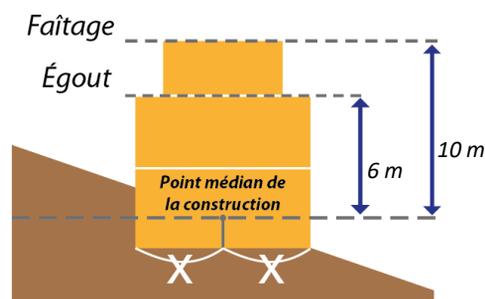
En vis-à-vis de la limite communale, et sur une profondeur de 20 mètres comptée depuis la limite communale, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- **6 mètres** à l'égout du toit
- **7 mètres** à l'acrotère pour les toitures terrasses ;
- **10 mètres** au faîtage.



Les constructions annexes ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 3 mètres.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au point médian entre le point le plus bas et le point haut de la construction.



1/ ZONES URBAINES : UM

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

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants.

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 (cf. liste en annexe).

Une part de **45 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.

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

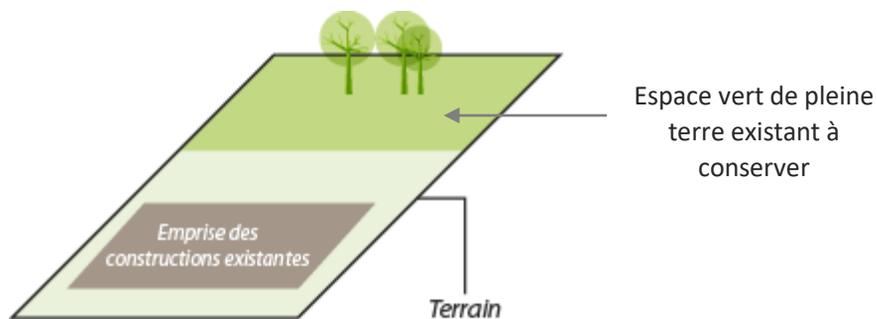


Schéma informatif

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toute construction hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement), les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).

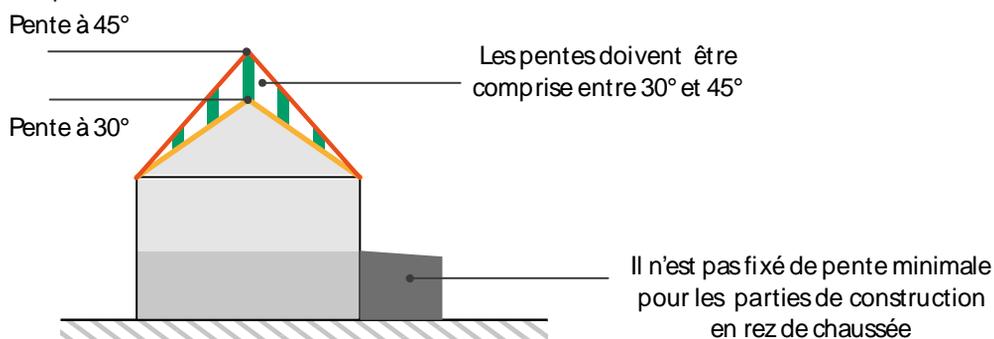
Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

• Les toitures

Les toitures à pente des constructions doivent présenter des pentes comprises entre 30° et 45°. Pour les parties de construction en rez de chaussée (vérandas, pergolas, carport) et les extensions à rez de chaussée, il n'est pas fixé de pente minimale.

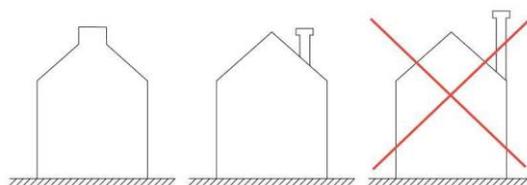


Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de la toiture peut être différent pour :

- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- Les appentis et vérandas,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- Les équipements de production d'énergie solaire (panneaux)

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Ces toitures peuvent également être végétalisées.

Les cheminées doivent être situées en partie haute de la toiture et ne pas dépasser le faitage au-delà des hauteurs résultant de la prise en compte des obligations techniques.



1/ ZONES URBAINES : UM

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

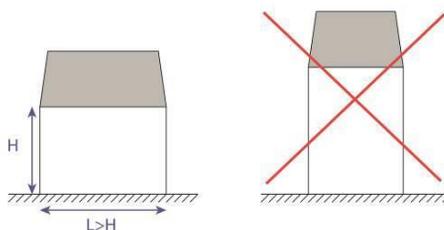
Les toitures à pente doivent être couvertes soit en tuiles mécaniques ou plates, soit en ardoises, soit en zinc. En outre, les revêtements des couvertures en matériau d'aspect en bardeau bitumé (shingle) sont admis pour les constructions annexes.

La couleur de la couverture des extensions des constructions doit être identique à celle de la couverture de la construction à laquelle se rattache l'extension sauf qu'il s'agit d'une véranda ayant une toiture vitrée ou d'une extension avec une toiture terrasse en zinc ou végétalisée.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres situées dans le plan de la toiture ou de lucarnes. Les lucarnes doivent avoir des dimensions proportionnées aux volumes de la construction et de la toiture. La largeur des lucarnes ne doit pas dépasser 1,30 mètre.

• Les façades

La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale strictement supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.



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

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes ou sombres ainsi que le blanc pur sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes est préconisée. Aucun caisson de volets roulants ne doit dépasser de la façade. Les caissons de climatisation ne doivent pas être visibles depuis la rue et être implantés de préférence sur une façade ne donnant pas sur une construction voisine.

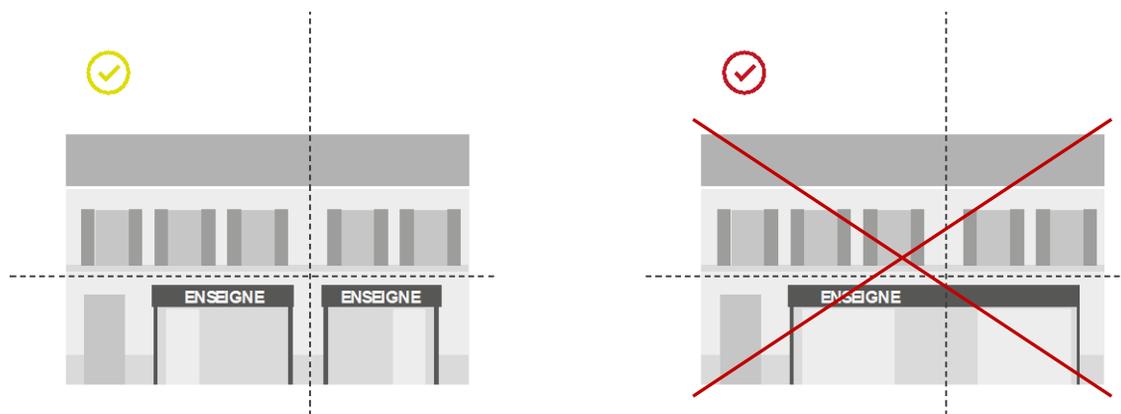
Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

1/ ZONES URBAINES : UM

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

Pour conserver l'individualité de chaque construction, les devantures de commerces et de services devront s'inscrire à l'intérieur de chacun de ses travées.

La façade commerciale doit rester strictement séparée du 1^{er} étage et en aucun cas déborder sur les ouvertures du 1^{er} étage. En cas de développement d'un commerce sur plusieurs parcelles contigües, les trumeaux marquant les limites parcellaires devront être maintenus.



Les équipements de climatisation doivent être placés de telle manière qu'ils entraînent le moins de gêne possible pour les constructions à destination d'habitation voisines.

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

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.

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

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

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

La restauration et l'extension des bâtiments existants devra également respecter l'OAP Patrimoine, trame verte, bleue et agricole.

1/ ZONES URBAINES : UM

• **Les clôtures**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs, doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre au-dessus du sol naturel. Ces dispositions ne s'imposent pas pour les murs de soutènement. En vis-à-vis de la RN20, la hauteur maximale des clôtures sur rue ne pourra pas excéder 1,50 mètre.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Dans une bande de 6 mètres le long des berges du Rouillon, l'édification de clôture pleine est interdite (ne sont pas concernées les haies vives).

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmonté d'une haie vive et/ou d'un dispositif ajouré : grille, barreaudage ajouré ou dispositif à claire voie. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets électriques/gaz, boîtes aux lettres... ;
- Soit d'un simple grillage doublé d'une haie vive.

Les clôtures sur les limites séparatives

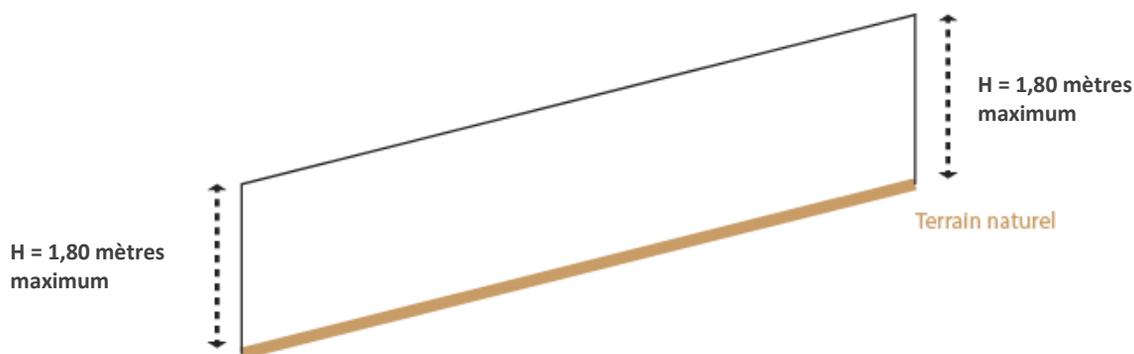
Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux par l'édification de clôtures ajourées ou d'un grillage doublé d'une haie vive. Ces dispositions ne s'imposent pas pour les murs de soutènement.

Dans une bande de 6 mètres le long des berges du Rouillon, l'édification de clôture pleine est interdite (ne sont pas concernées les haies vives).

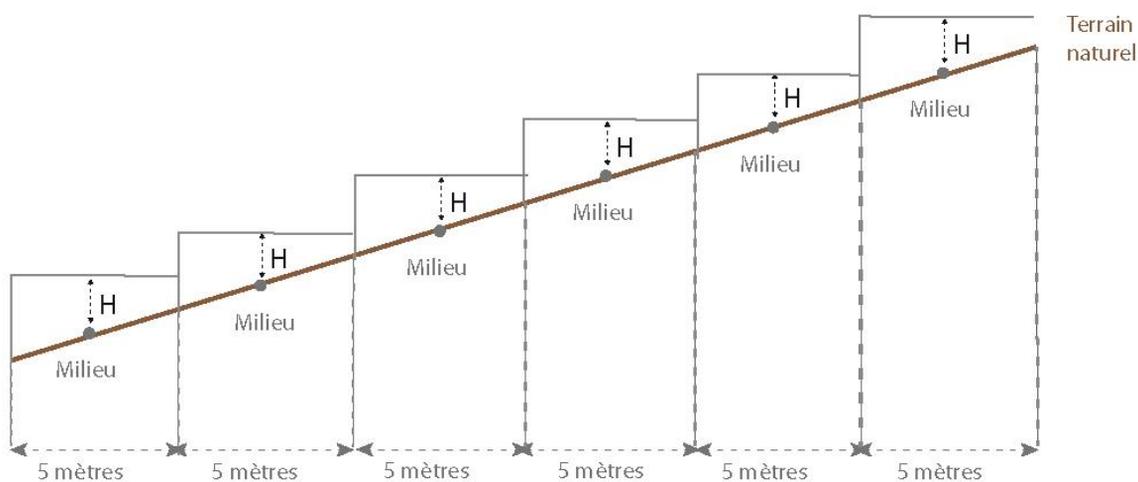
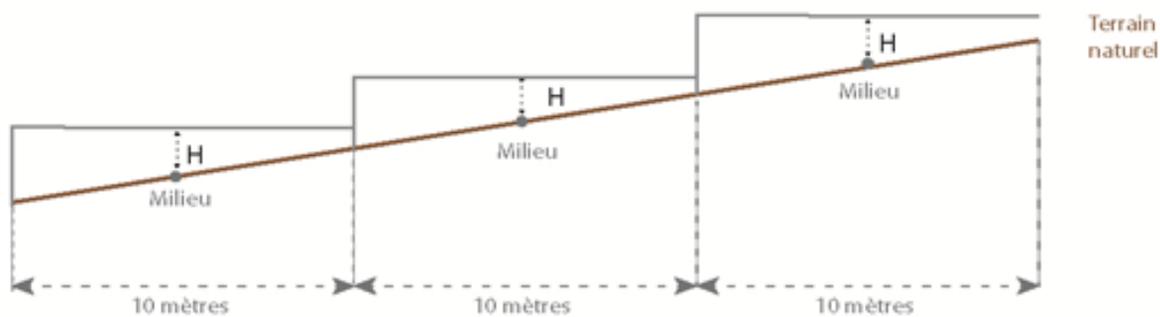
1/ ZONES URBAINES : UM

En cas de terrains en pente :

La clôture pourra suivre la pente du terrain naturel. La hauteur sera mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture pourra être découpée en section de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur sera mesurée au milieu de chaque section.



1/ ZONES URBAINES : UM

Pour l'ensemble des clôtures sont interdits les clôtures présentant l'aspect de panneaux de béton préfabriqué ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.). Les murs doivent être enduit.

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

Les murs de soutènement doivent être enduits ou recouverts par une peinture.

Les murs de pierres doivent être conservés, restaurés ou rebâti à l'identique. Seuls les percements nécessaires à l'accès des constructions sont admis. La démolition des murs en meulière peut toutefois être autorisée lorsque le terrain est occupé par un équipement public ou d'intérêt général ou un commerce. Dans ce cas, l'édification d'un mur bahut en meulière est imposé sauf en cas de contraintes techniques avérées.

- ***Les rampes de parking***

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs 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 dispositifs permettant l'utilisation des énergies renouvelables***

Ces dispositifs sont préconisés. Toutefois, ils doivent faire l'objet d'une intégration soignée dans les volumes bâtis. Les panneaux solaires par exemple doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

1/ ZONES URBAINES : UM

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES*

Voir la partie « Dispositions communes à toutes les zones » p. 13 du présent règlement.

2 *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT, ET PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES*

Voir la partie « Dispositions communes à toutes les zones » p. 14 du présent règlement.

1/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Lors de toute opération de construction nouvelle, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies dans les différentes zones. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

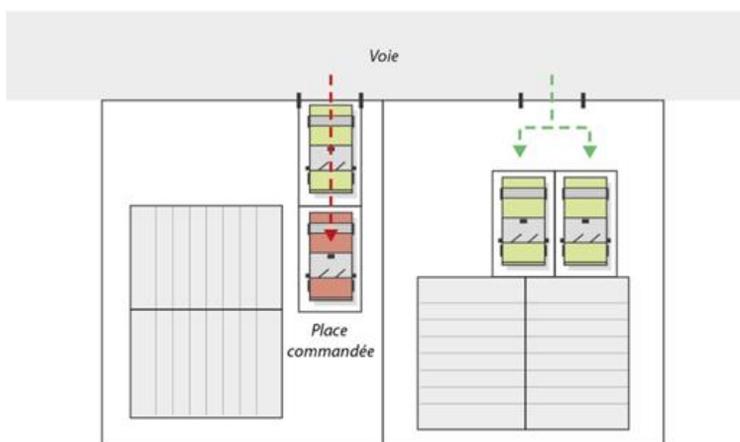
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes et prévoir un dégagement permettant les manœuvres sur le terrain privé.

Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites.



1/ ZONES URBAINES : UM

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

Pour les logements, il est imposé la réalisation de minimum 2 places par logement. Par ailleurs, le nombre maximum ne peut excéder 2 places par logement, non comprises les places PMR et celles dédiées aux véhicules électriques.

Dans le cas d'une opération de moins de 3 logements, ces places devront être réalisées en extérieur. Dans ce cas-là, les places couvertes ne rentrent pas dans le calcul des obligations de places de stationnement.

Dans le cas d'une opération comportant plus de 3 logements, la réalisation de places de stationnement visiteurs doit être prévue à raison de 1 place pour 3 logements (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur). Cette règle ne s'applique pas pour les logements sociaux.

Dans le cas d'une extension qui a pour conséquence la création de nouveaux logements, les règles de stationnement ci-dessus s'imposent.

Pour les logements à caractère social, il est imposé 1 place par logement.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

- **Les constructions à destination de bureaux**

Il est imposé la réalisation d'une place pour 55 m² de surface de plancher maximum.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

- **Les constructions à destination de commerces et d'activités de service**

Il est imposé la réalisation d'une place pour 40 m² de surface de plancher.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

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

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit être défini en fonction de la capacité d'accueil de l'établissement.

1/ ZONES URBAINES : UM

2/ Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

1/ ZONES URBAINES : UM

3/ Les obligations en matière de stationnement vélo :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, pour les constructions à destination d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale :

- de 0,75 m² par logement pour les logements de 1 et 2 pièces ;
- de 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Pour les constructions à destination de bureau, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface équivalente à au moins 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

4/ Traitement paysager des espaces de stationnement :

Les aires de stationnement extérieur, de plus de 4 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales. L'obligation d'un traitement perméable ne s'applique pas pour les 4 premières places de stationnement extérieur.

1/ ZONES URBAINES : UAE (UAEd)

PRÉSENTATION

La zone UAE correspond aux zones d'activités économiques. Les règles mises en place ont pour objectif de permettre l'évolution des bâtiments en fonction des besoins des entreprises, leur permettant ainsi de rester sur site.

En attendant qu'une réflexion soit menée sur la mutation de la zone d'activité des Daunettes, une partie du secteur fait l'objet d'un périmètre de constructibilité limitée et est classé en sous-secteur UAEd.



1/ ZONES URBAINES : UAE (UAEd)

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

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

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- de logements à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- d'hébergement ;
- d'hébergement hôtelier et touristique ;
- Centre de congrès et d'exposition
- Salles d'art et de spectacles
- Autres équipements recevant du public
- d'exploitations agricole et forestière.

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme ainsi que les résidences mobiles de loisirs définies dans l'article R111-41 du Code de l'urbanisme) ;
- Le camping défini dans l'article R111-34 du Code de l'urbanisme ;
- Les caravanes définies dans l'article R111-47 du Code de l'urbanisme .

1/ ZONES URBAINES : UAE (UAEd)

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

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

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

- En toute zone, les constructions à destination de logement dans le cas où ils sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des autres constructions implantées sur le terrain dans la limite de 50 m² de surface de plancher.
- En secteur UAE, les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement à destination de logement et les extensions de ces constructions dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.
- les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol), liés ou nécessaires à l'aménagement de la RN 20 - aménagement du carrefour de la route de Chasse

Le sous-secteur UAEd fait l'objet d'un périmètre de constructibilité limitée au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Toutes constructions, extensions ou installations d'une emprise au sol supérieure à 10 m² sont interdites.

1/ ZONES URBAINES : UAE (UAEd)

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

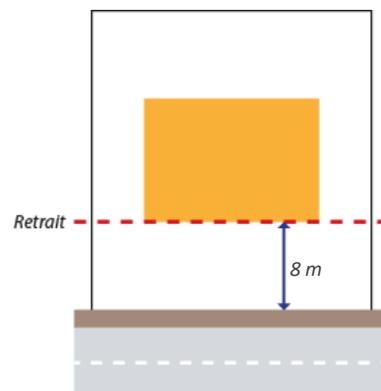
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie avec un minimum de **8 mètres**.

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

Toutefois, lorsque figure sur le plan de zonage un symbole « marge de retrait », les constructions doivent obligatoirement respecter le recul identifié sur le document graphique. Cette marge de retrait s'applique notamment conformément au plan directeur de la RN 20.



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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives latérales avec un minimum de **5 mètres**.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain avec un minimum de **5 mètres**.

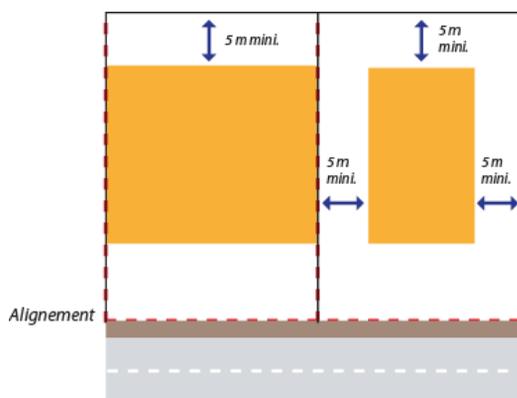
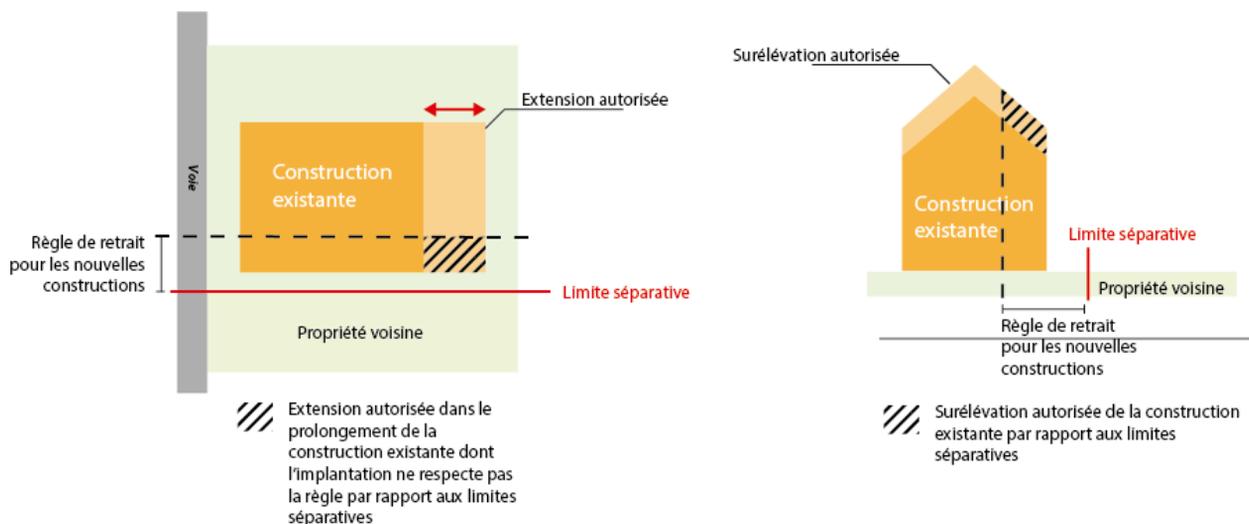


Schéma informatif

1/ ZONES URBAINES : UAE (UAEd)

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019) édifée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions annexes existantes à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019).



Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

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

Non réglementé.

1/ ZONES URBAINES : UAE (UAEd)

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

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

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

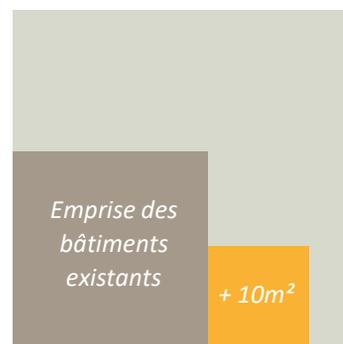
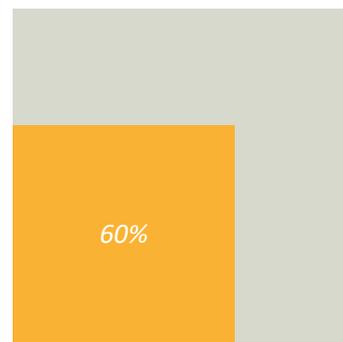
Dans le cas de constructions à destination de logement existantes à la date d'approbation du présent règlement, l'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date de réalisation initiale de la construction (les extensions et annexes déjà réalisées sont à prendre en compte), augmentée de 30 m² au maximum.

- **En UAEd :**

Dans le périmètre de constructibilité limitée identifié sur le document graphique, l'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date de réalisation initiale de la construction (les extensions et annexes déjà réalisées sont à prendre en compte), augmentée de 10 m² au maximum.

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

Schéma informatif

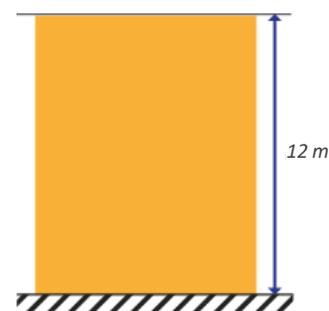


Schémas informatifs

5/ La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **12 mètres** au point le plus haut.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019) excédant la hauteur permise par le PLU, leur extension est autorisée et peut s'aligner sur la hauteur existante, sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement.



1/ ZONES URBAINES : UAE (UAEd)

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

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants.

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 (cf. liste en annexe).

Une part de **20 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.

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

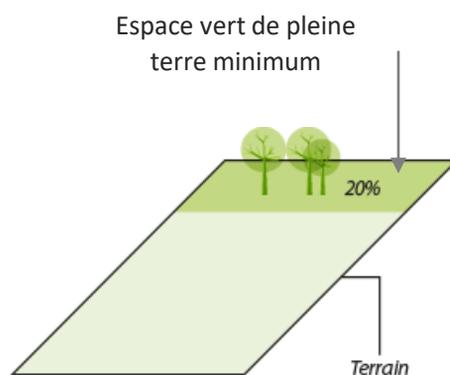


Schéma informatif

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toute construction hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement), les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).

50% de la superficie des espaces de stationnement en evergreen peuvent être comptabilisés dans les obligations d'espaces verts.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation à formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

• Les corridors écologiques

Ils devront être préservés ou restaurés par des plantations de préférence locales et non invasives, notamment en confortant les continuités écologiques, conformément aux objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Zone humide avérée identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables. Ainsi, 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.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite. Il est recommandé de planter des essences liées aux milieux humides dans les nouvelles plantations.

1/ ZONES URBAINES : UAE (UAEd)

3 INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

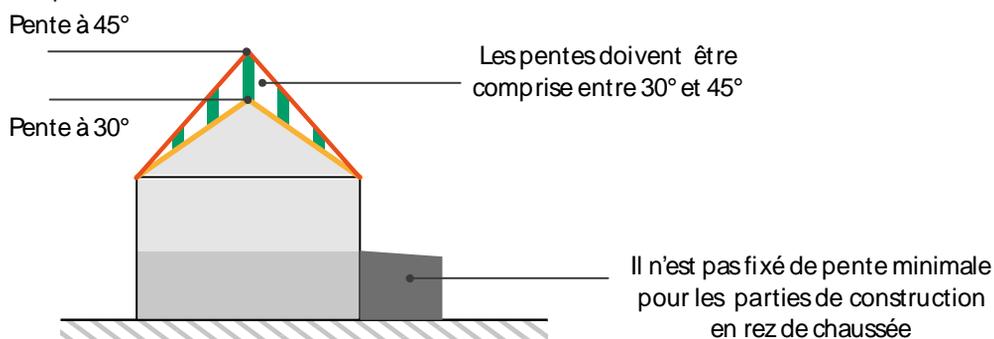
Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

• Les toitures

Les toitures à pente des constructions doivent présenter des pentes comprises entre 30° et 45°. Pour les parties de construction en rez de chaussée (vérandas, pergolas, carport) et les extensions à rez de chaussée, il n'est pas fixé de pente minimale.

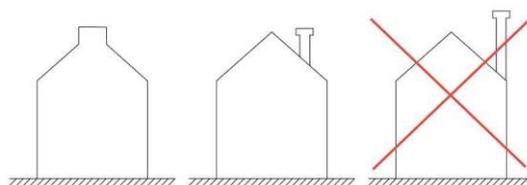


Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de la toiture peut être différent pour :

- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- Les appentis et vérandas,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- Les équipements de production d'énergie solaire (panneaux)

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Ces toitures peuvent également être végétalisées.

Les cheminées doivent être situées en partie haute de la toiture et ne pas dépasser le faitage au-delà des hauteurs résultant de la prise en compte des obligations techniques.



1/ ZONES URBAINES : UAE (UAEd)

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

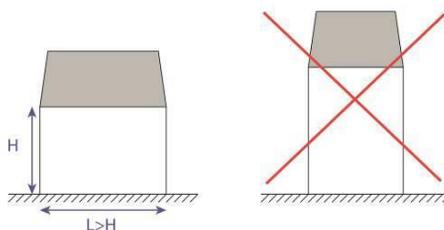
Les toitures à pente doivent être couvertes soit en tuiles mécaniques ou plates, soit en ardoises, soit en zinc. En outre, les revêtements des couvertures en matériau d'aspect en bardeau bitumé (shingle) sont admis pour les constructions annexes.

La couleur de la couverture des extensions des constructions doit être identique à celle de la couverture de la construction à laquelle se rattache l'extension sauf qu'il s'agit d'une véranda ayant une toiture vitrée ou d'une extension avec une toiture terrasse en zinc ou végétalisée.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres situées dans le plan de la toiture ou de lucarnes. Les lucarnes doivent avoir des dimensions proportionnées aux volumes de la construction et de la toiture. La largeur des lucarnes ne doit pas dépasser 1,30 mètre.

• Les façades

La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale strictement supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.



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

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes ou sombres ainsi que le blanc pur sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes est préconisée. Aucun caisson de volets roulants ne doit dépasser de la façade. Les caissons de climatisation ne doivent pas être visibles depuis la rue et être implantés de préférence sur une façade ne donnant pas sur une construction voisine.

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

1/ ZONES URBAINES : UAE (UAEd)

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

Pour conserver l'individualité de chaque construction, les devantures de commerces et de services devront s'inscrire à l'intérieur de chacun de ses travées.

Les façades commerciales peuvent monter jusqu'au dernier niveau du bâtiment.

Les équipements de climatisation doivent être placés de telle manière qu'ils entraînent le moins de gêne possible pour les constructions à destination d'habitation voisines.

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

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.

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

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

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

La restauration et l'extension des bâtiments existants devra également respecter l'OAP Patrimoine, trame verte, bleue et agricole.

1/ ZONES URBAINES : UAE (UAEd)

- **Les clôtures**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs, doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre au-dessus du sol naturel. Ces dispositions ne s'imposent pas pour les murs de soutènement.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Dans une bande de 6 mètres le long des berges du Rouillon, l'édification de clôture pleine est interdite (ne sont pas concernées les haies vives).

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmonté d'une haie vive et/ou d'un dispositif ajouré : grille, barreaudage ajouré ou dispositif à claire voie. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets électriques/gaz, boîtes aux lettres... ;
- Soit d'un simple grillage doublé d'une haie vive.

Les clôtures sur les limites séparatives

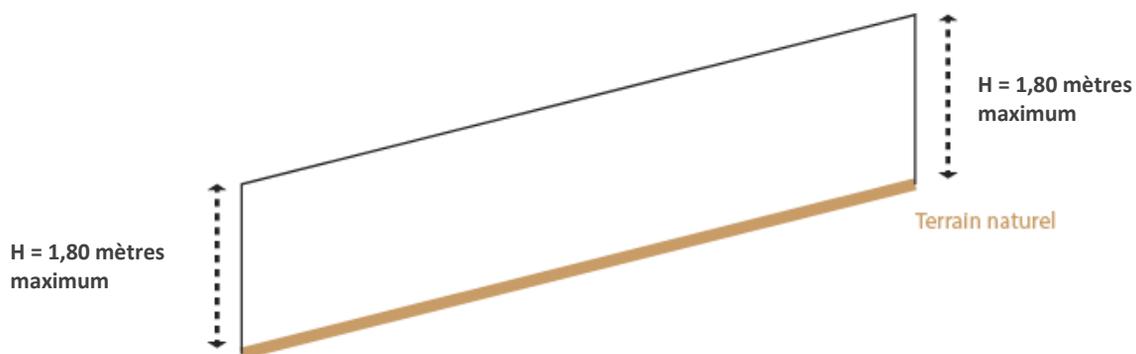
Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux par l'édification de clôtures ajourées ou d'un grillage doublé d'une haie vive. Ces dispositions ne s'imposent pas pour les murs de soutènement.

Dans une bande de 6 mètres le long des berges du Rouillon, l'édification de clôture pleine est interdite (ne sont pas concernées les haies vives).

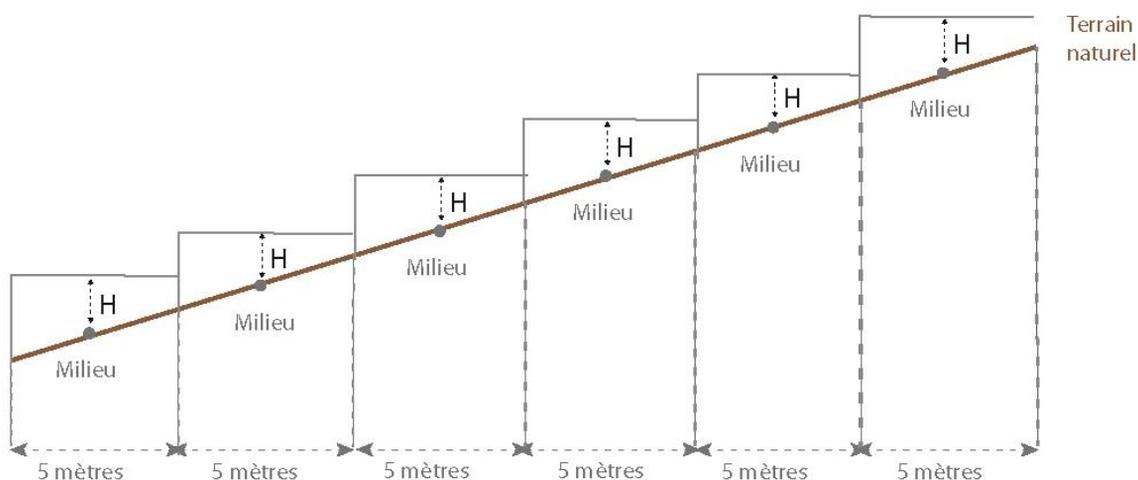
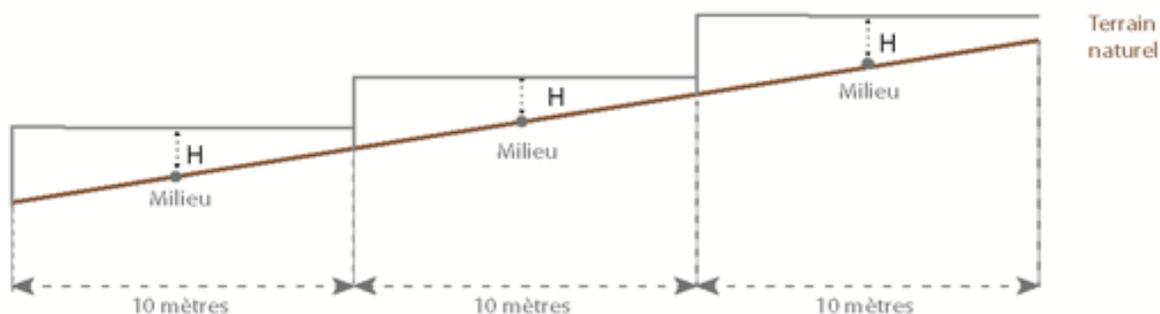
1/ ZONES URBAINES : UAE (UAEd)

En cas de terrains en pente :

La clôture pourra suivre la pente du terrain naturel. La hauteur sera mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture pourra être découpée en section de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur sera mesurée au milieu de chaque section.



1/ ZONES URBAINES : UAE (UAEd)

Pour l'ensemble des clôtures sont interdits les clôtures présentant l'aspect de panneaux de béton préfabriqué ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.). Les murs doivent être enduit.

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

Les murs de soutènement doivent être enduits ou recouverts par une peinture.

Les murs de pierres doivent être conservés, restaurés ou rebâti à l'identique. Seuls les percements nécessaires à l'accès des constructions sont admis. La démolition des murs en meulière peut toutefois être autorisée lorsque le terrain est occupé par un équipement public ou d'intérêt général ou un commerce. Dans ce cas, l'édification d'un mur bahut en meulière est imposé sauf en cas de contraintes techniques avérées.

- ***Les rampes de parking***

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs 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 dispositifs permettant l'utilisation des énergies renouvelables***

Ces dispositifs sont préconisés. Toutefois, ils doivent faire l'objet d'une intégration soignée dans les volumes bâtis. Les panneaux solaires par exemple doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

1/ ZONES URBAINES : UAE (UAEd)

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES*

Voir la partie « Dispositions communes à toutes les zones » p. 13 du présent règlement.

2 *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT, ET PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES*

Voir la partie « Dispositions communes à toutes les zones » p. 14 du présent règlement.

1/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Lors de toute opération de construction nouvelle, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies dans les différentes zones. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

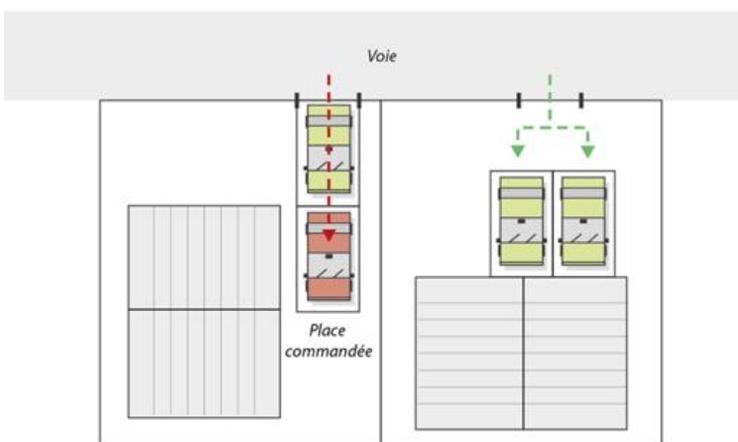
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes et prévoir un dégagement permettant les manœuvres sur le terrain privé.

Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites.



1/ ZONES URBAINES : UAE (UAEd)

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

Pour les logements, il est imposé la réalisation de minimum 2 places par logement. Par ailleurs, le nombre maximum ne peut excéder 2 places par logement, non comprises les places PMR et celles dédiées aux véhicules électriques.

Dans le cas d'une opération de moins de 3 logements, ces places devront être réalisées en extérieur. Dans ce cas-là, les places couvertes ne rentrent pas dans le calcul des obligations de places de stationnement.

Dans le cas d'une opération comportant plus de 3 logements, la réalisation de places de stationnement visiteurs doit être prévue à raison de 1 place pour 3 logements (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur). Cette règle ne s'applique pas pour les logements sociaux.

Dans le cas d'une extension qui a pour conséquence la création de nouveaux logements, les règles de stationnement ci-dessus s'imposent.

Pour les logements à caractère social, il est imposé 1 place par logement.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

- **Les constructions à destination de bureaux**

Il est imposé la réalisation d'une place pour 55 m² de surface de plancher maximum.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

- **Les constructions à destination de commerces et d'activités de service**

Il est imposé la réalisation d'une place pour 40 m² de surface de plancher.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

- **Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôts**

Il est imposé la réalisation :

- d'une place pour 100 m² de surface de plancher pour l'industrie
- d'une place pour 100 m² de surface de plancher pour les entrepôts

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

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

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit être défini en fonction de la capacité d'accueil de l'établissement.

1/ ZONES URBAINES : UAE (UAEd)

2/ Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

1/ ZONES URBAINES : UAE (UAEd)

3/ Les obligations en matière de stationnement vélo :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, pour les constructions à destination d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale :

- de 0,75 m² par logement pour les logements de 1 et 2 pièces ;
- de 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Pour les constructions à destination de bureau, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface équivalente à au moins 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

4/ Traitement paysager des espaces de stationnement :

Les aires de stationnement extérieur, de plus de 4 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales. L'obligation d'un traitement perméable ne s'applique pas pour les 4 premières places de stationnement extérieur.

1/ ZONES URBAINES : UE

PRÉSENTATION

La zone **UE** regroupe les grands espaces supports d'équipements publics maîtrisés en partie par la Ville. Les règles y sont souples afin de s'adapter aux besoins spécifiques de ces bâtiments et de permettre leur évolution.

Elle est composée d'un sous-secteur **UEm** qui correspond à l'hôpital des Magnolias.



1/ ZONES URBAINES : UE

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

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

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- de logements à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- d'hébergement à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- d'artisanat et commerce de détail ; de restauration ; de commerce de gros ;
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- l'hébergement hôtelier et touristique ; de cinéma ;
- d'industrie ; d'entrepôt ;
- de bureau ;
- d'exploitations agricole et forestière.

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

- En toute zone, les constructions à destination de logement dans le cas où ils sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des autres constructions implantées sur le terrain.
- L'hébergement est autorisé uniquement dans le sous-secteur UEm

1/ ZONES URBAINES : UE

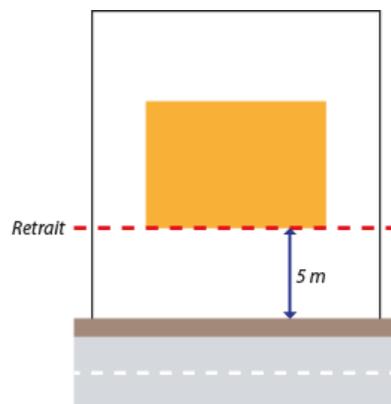
CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie avec un minimum de **5 mètres**.



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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives (latérales et fond de terrain) avec un minimum de **5 mètres**.

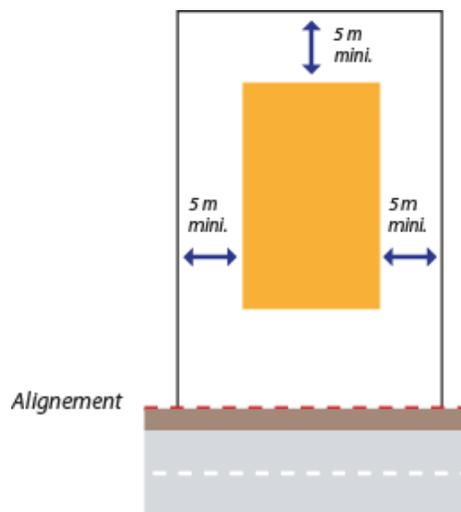
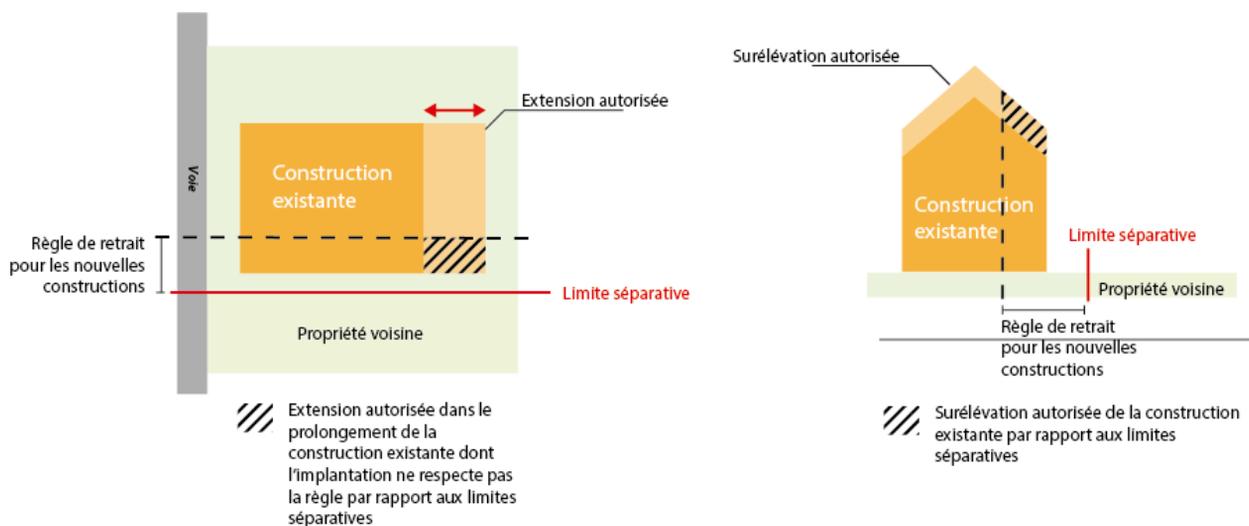


Schéma informatif

1/ ZONES URBAINES : UE

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019) édiflée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions annexes existantes à la date d'approbation du présent règlement (27/06/2019).



Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

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

Non réglementé.

1/ ZONES URBAINES : UE

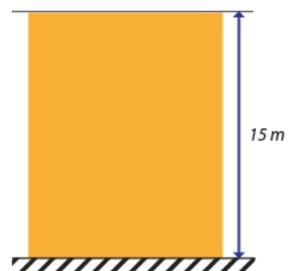
4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

5/ La hauteur des constructions :

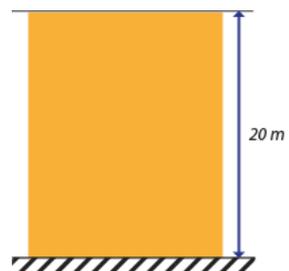
- **UE**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **15 mètres** au point le plus haut.



- **UEm**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **20 mètres** au point le plus haut.



1/ ZONES URBAINES : UE

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

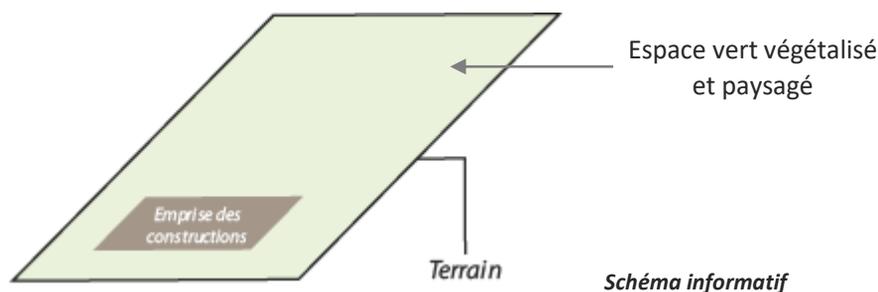
Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants.

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 (cf. liste en annexe).

Les espaces libres de toutes constructions doivent être végétalisés et traités de manière paysagée.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation à formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.



Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

• Les corridors écologiques

Ils devront être préservés ou restaurés par des plantations de préférence locales et non invasives, notamment en confortant les continuités écologiques, conformément aux objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

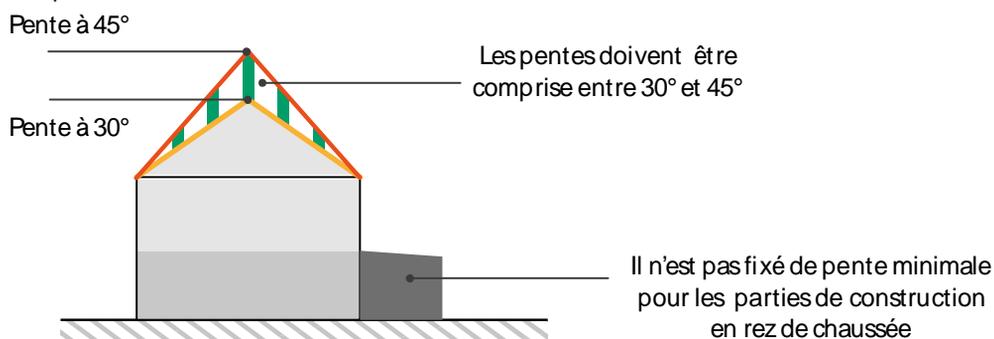
Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

• Les toitures

Les toitures à pente des constructions doivent présenter des pentes comprises entre 30° et 45°. Pour les parties de construction en rez de chaussée (vérandas, pergolas, carport) et les extensions à rez de chaussée, il n'est pas fixé de pente minimale.

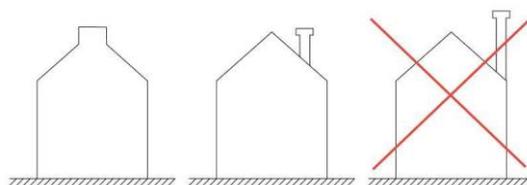


Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de la toiture peut être différent pour :

- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- Les appentis et vérandas,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- Les équipements de production d'énergie solaire (panneaux)

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Ces toitures peuvent également être végétalisées.

Les cheminées doivent être situées en partie haute de la toiture et ne pas dépasser le faitage au-delà des hauteurs résultant de la prise en compte des obligations techniques.



1/ ZONES URBAINES : UE

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

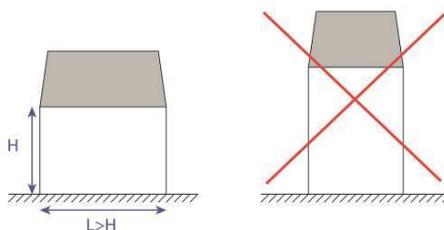
Les toitures à pente doivent être couvertes soit en tuiles mécaniques ou plates, soit en ardoises, soit en zinc. En outre, les revêtements des couvertures en matériau d'aspect en bardeau bitumé (shingle) sont admis pour les constructions annexes.

La couleur de la couverture des extensions des constructions doit être identique à celle de la couverture de la construction à laquelle se rattache l'extension sauf qu'il s'agit d'une véranda ayant une toiture vitrée ou d'une extension avec une toiture terrasse en zinc ou végétalisée.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres situées dans le plan de la toiture ou de lucarnes. Les lucarnes doivent avoir des dimensions proportionnées aux volumes de la construction et de la toiture. La largeur des lucarnes ne doit pas dépasser 1,30 mètre.

• Les façades

La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale strictement supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.



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

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes ou sombres ainsi que le blanc pur sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes est préconisée. Aucun caisson de volets roulants ne doit dépasser de la façade. Les caissons de climatisation ne doivent être pas être visibles depuis la rue et être implantés de préférence sur une façade ne donnant pas sur une construction voisine.

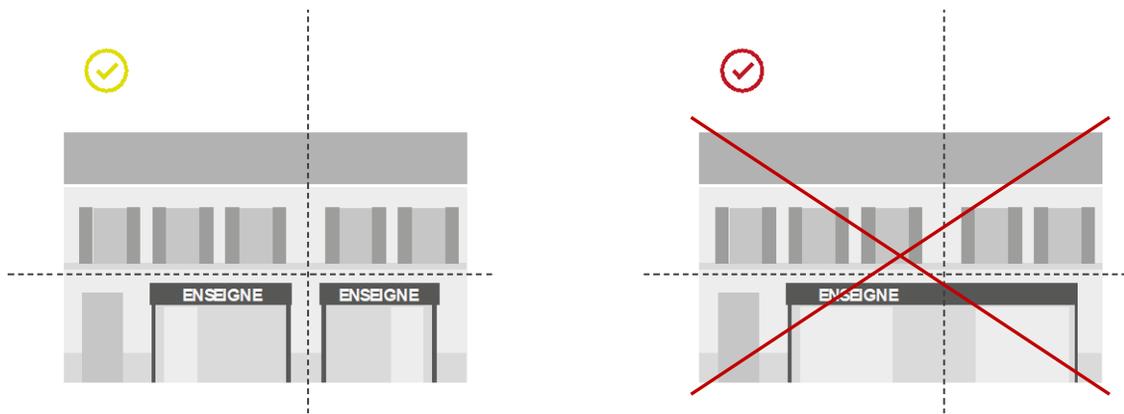
Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

1/ ZONES URBAINES : UE

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

Pour conserver l'individualité de chaque construction, les devantures de commerces et de services devront s'inscrire à l'intérieur de chacun de ses travées.

La façade commerciale doit rester strictement séparée du 1^{er} étage et en aucun cas déborder sur les ouvertures du 1^{er} étage. En cas de développement d'un commerce sur plusieurs parcelles contigües, les trumeaux marquant les limites parcellaires devront être maintenus.



Les équipements de climatisation doivent être placés de telle manière qu'ils entraînent le moins de gêne possible pour les constructions à destination d'habitation voisines.

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

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.

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

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

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

La restauration et l'extension des bâtiments existants devra également respecter l'OAP Patrimoine, trame verte, bleue et agricole.

1/ ZONES URBAINES : UE

- **Les clôtures**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs, doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre au-dessus du sol naturel. Ces dispositions ne s'imposent pas pour les murs de soutènement.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Dans une bande de 6 mètres le long des berges du Rouillon, l'édification de clôture pleine est interdite (ne sont pas concernées les haies vives).

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmonté d'une haie vive et/ou d'un dispositif ajouré : grille, barreaudage ajouré ou dispositif à claire voie. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets électriques/gaz, boîtes aux lettres... ;
- Soit d'un simple grillage doublé d'une haie vive.

Les clôtures sur les limites séparatives

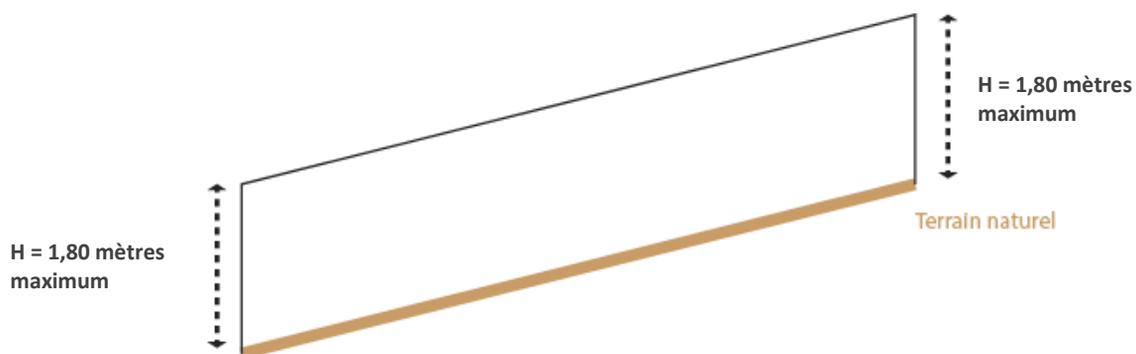
Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux par l'édification de clôtures ajourées ou d'un grillage doublé d'une haie vive. Ces dispositions ne s'imposent pas pour les murs de soutènement.

Dans une bande de 6 mètres le long des berges du Rouillon, l'édification de clôture pleine est interdite (ne sont pas concernées les haies vives).

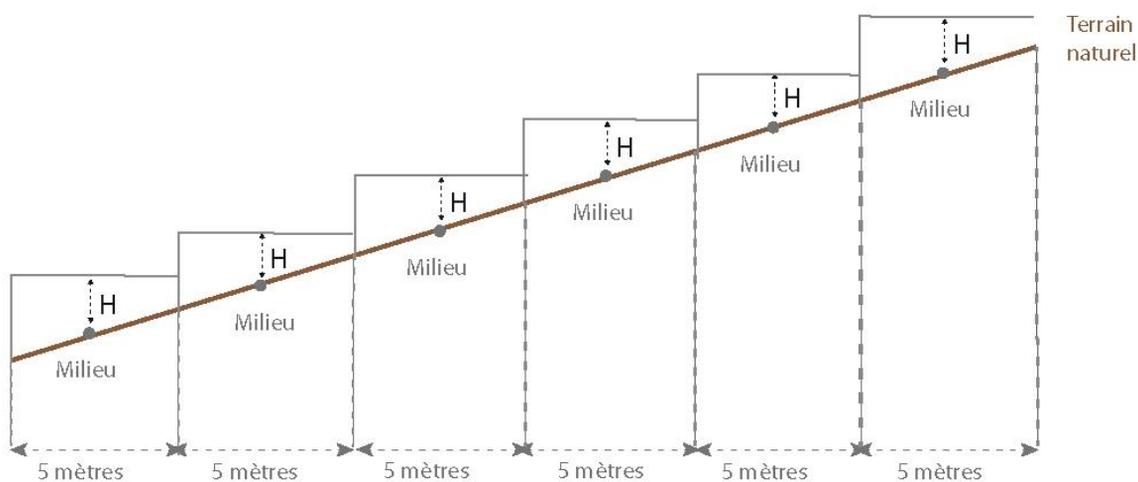
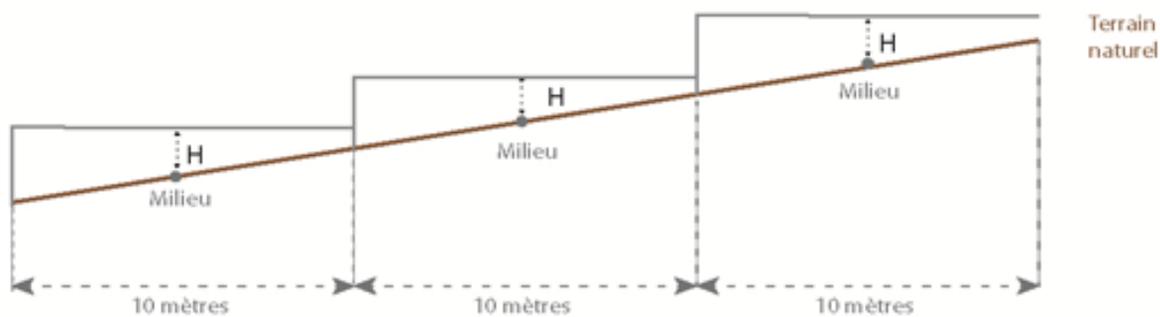
1/ ZONES URBAINES : UE

En cas de terrains en pente :

La clôture pourra suivre la pente du terrain naturel. La hauteur sera mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture pourra être découpée en section de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur sera mesurée au milieu de chaque section.



1/ ZONES URBAINES : UE

Pour l'ensemble des clôtures sont interdits les clôtures présentant l'aspect de panneaux de béton préfabriqué ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.). Les murs doivent être enduits.

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

Les murs de soutènement doivent être enduits ou recouverts par une peinture.

Les murs de pierres doivent être conservés, restaurés ou rebâties à l'identique. Seuls les percements nécessaires à l'accès des constructions sont admis. La démolition des murs en meulière peut toutefois être autorisée lorsque le terrain est occupé par un équipement public ou d'intérêt général ou un commerce. Dans ce cas, l'édification d'un mur bahut en meulière est imposé sauf en cas de contraintes techniques avérées.

- **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs 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 dispositifs permettant l'utilisation des énergies renouvelables**

Ces dispositifs sont préconisés. Toutefois, ils doivent faire l'objet d'une intégration soignée dans les volumes bâtis. Les panneaux solaires par exemple doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

- **Élément bâti remarquable**

La démolition des « bâtis remarquables » repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, est interdite.

De plus, tous les travaux exécutés sur une construction repérée doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. Les éléments de modénature des façades et toitures qui constituent des dispositions d'origine, seront conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces mêmes bâtiments est interdite sauf si la technique mise en œuvre permet de retrouver les caractéristiques architecturales à valeur patrimoniale à l'origine de son identification.

1/ ZONES URBAINES : UE

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES*

Voir la partie « Dispositions communes à toutes les zones » p. 13 du présent règlement.

2 *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT, ET PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES*

Voir la partie « Dispositions communes à toutes les zones » p. 14 du présent règlement.

1/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Lors de toute opération de construction nouvelle, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies dans les différentes zones. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

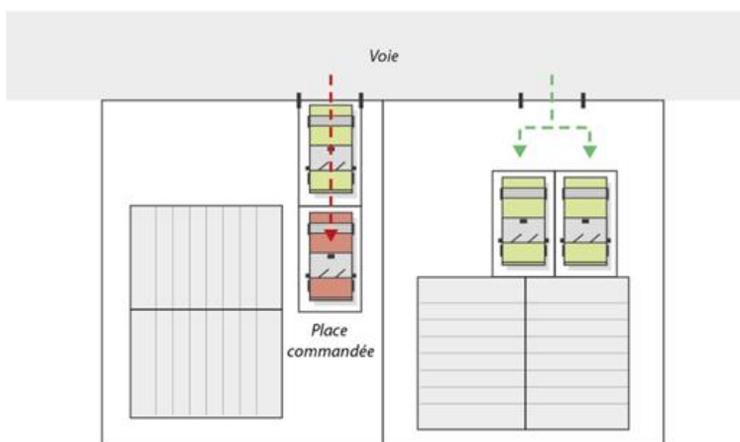
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes et prévoir un dégagement permettant les manœuvres sur le terrain privé.

Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites.



1/ ZONES URBAINES : UE

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

Pour les logements, il est imposé la réalisation de minimum 2 places par logement. Par ailleurs, le nombre maximum ne peut excéder 2 places par logement, non comprises les places PMR et celles dédiées aux véhicules électriques.

Dans le cas d'une opération de moins de 3 logements, ces places devront être réalisées en extérieur. Dans ce cas-là, les places couvertes ne rentrent pas dans le calcul des obligations de places de stationnement.

Dans le cas d'une extension qui a pour conséquence la création de nouveaux logements, les règles de stationnement ci-dessus s'imposent.

Pour les logements à caractère social, il est imposé 1 place par logement.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

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

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit être défini en fonction de la capacité d'accueil de l'établissement.

- **Autres cas**

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs) et être réalisés en dehors des voies publiques.

1/ ZONES URBAINES : UE

2/ Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

1/ ZONES URBAINES : UE

3/ Les obligations en matière de stationnement vélo :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, pour les constructions à destination d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale :

- de 0,75 m² par logement pour les logements de 1 et 2 pièces ;
- de 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Pour les constructions à destination de bureau, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface équivalente à au moins 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

4/ Traitement paysager des espaces de stationnement :

Les aires de stationnement extérieur, de plus de 4 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales. L'obligation d'un traitement perméable ne s'applique pas pour les 4 premières places de stationnement extérieur.

2.

LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

A, espace agricole
Aj, jardins familiaux

N, naturelle
Nl, espace vert à vocation de loisirs

STECAL :

Nm, abris pour animaux (parc avec écopâturage)

Ns, station-service hors zone urbaine

Nd, activité existante

Np, espace de vente

2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

PRÉSENTATION

La zone A correspond aux espaces agricoles cultivés de la plaine. L'objectif du règlement est de préserver ces espaces et leur rôle dans le paysage.

Les secteurs Aj correspondent aux jardins familiaux.



2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

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

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

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

- **Zone A** : l'ensemble des destinations et sous sont interdites, à l'exception des destinations et sous destinations autorisées visées au 2/ ci-après.
- **Zone Aj** : l'ensemble des destinations et sous destinations sont interdites, à l'exception des destinations et sous destinations autorisées visées au 2/ ci-après.

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme, ainsi que les résidences mobiles de loisirs définies dans l'article R111-41 du Code de l'urbanisme) ;
- Le camping défini dans l'article R111-34 du Code de l'urbanisme ;
- Les caravanes définies dans l'article R111-47 du Code de l'urbanisme .

2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

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

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

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisés sous conditions :

- **Zone A :**

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination agricole dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés à l'activité agricole ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur laquelle ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les bassins de rétention, afin d'être nécessaires à la gestion des eaux pluviales liées aux projets d'infrastructures routières.
- les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol), liés ou nécessaires à l'aménagement de la RN 20 - aménagement du carrefour de la route de Chasse

- **Zone Aj :**

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination agricole dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés à l'activité agricole des jardins partagés ou familiaux. Aucune autre activité agricole ne peut être développée.

2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

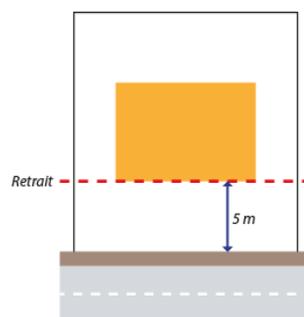
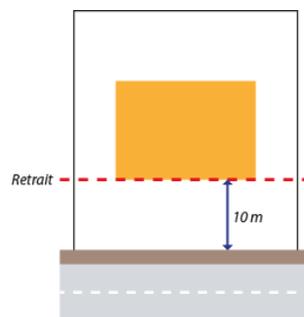
- **En zone A**

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de **10 mètres**.

- **En zone Aj**

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de **5 mètres**.

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



Schémas informatifs

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

- **En zone A**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de **5 mètres**.

- **En zone Aj**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de **1 mètre**.

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

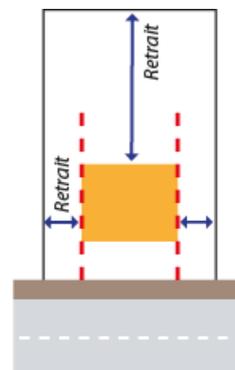


Schéma informatif

2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- **En zone A et Aj**

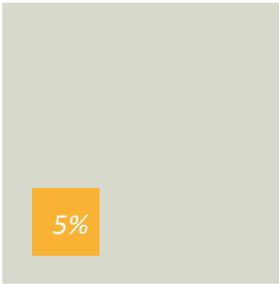
Il n'est pas fixé de règle.

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

En zone A

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **5 %** de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise maximale par bâtiment d'un seul tenant est fixée à 300 m².



5%

En zone Aj

L'emprise maximale par bâtiment d'un seul tenant est fixée à 10 m².

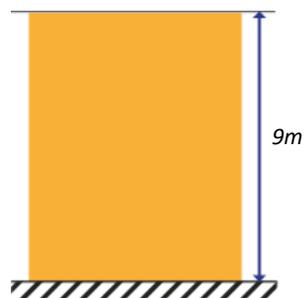
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

5/ La hauteur des constructions :

- **En zone A**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au point le plus haut.



- **En zone Aj**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3 mètres au point le plus haut.



Schémas informatifs

2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

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

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

- **Les corridors écologiques**

Ils devront être préservés ou restaurés par des plantations de préférence locales et non invasives, notamment en confortant les continuités écologiques, conformément aux objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

3 INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

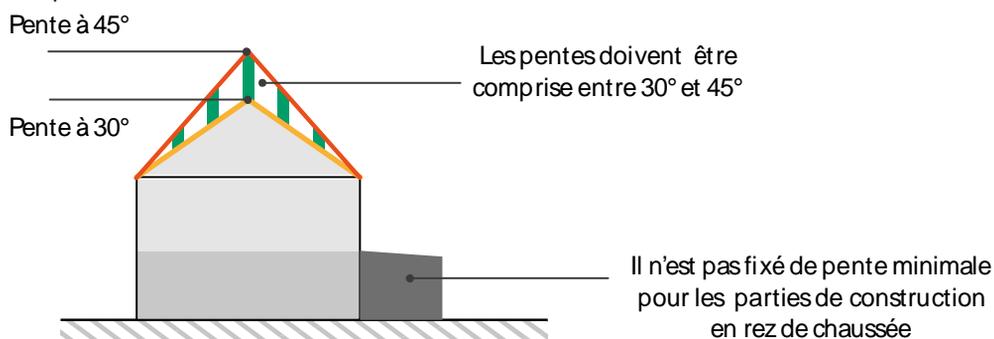
Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

• Les toitures

Les toitures à pente des constructions doivent présenter des pentes comprises entre 30° et 45°. Pour les parties de construction en rez de chaussée (vérandas, pergolas, carport) et les extensions à rez de chaussée, il n'est pas fixé de pente minimale.

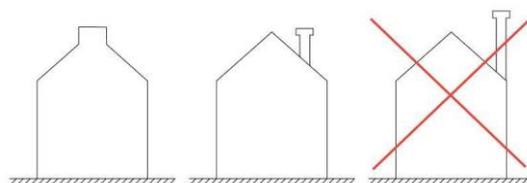


Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de la toiture peut être différent pour :

- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- Les appentis et vérandas,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- Les équipements de production d'énergie solaire (panneaux)

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Ces toitures peuvent également être végétalisées.

Les cheminées doivent être situées en partie haute de la toiture et ne pas dépasser le faitage au-delà des hauteurs résultant de la prise en compte des obligations techniques.



2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les toitures à pente doivent être couvertes soit en tuiles mécaniques ou plates, soit en ardoises, soit en zinc. En outre, les revêtements des couvertures en matériau d'aspect en bardeau bitumé (shingle) sont admis pour les constructions annexes.

- **Les façades**

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant l'harmonisation avec l'environnement de la construction et, recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

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

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes ou sombres ainsi que le blanc pur sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

Dans la zone Aj, seules sont autorisées les constructions en aspect bois, afin de s'intégrer au mieux dans le paysage.

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

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.

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

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

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

La restauration et l'extension des bâtiments existants devra également respecter l'OAP Patrimoine, trame verte, bleue et agricole.

2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

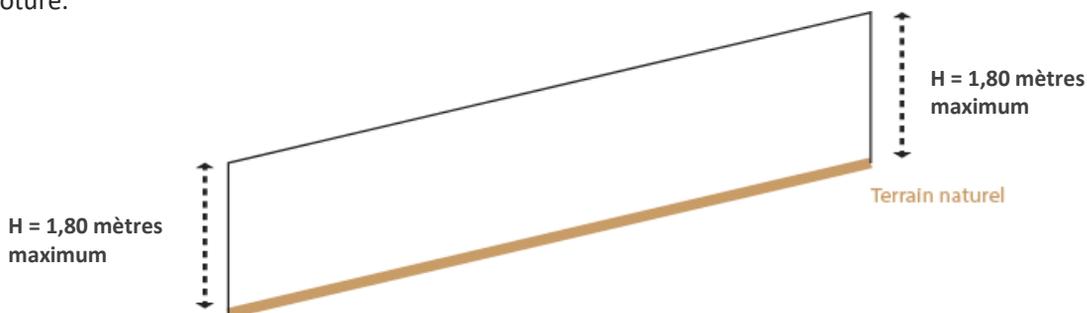
• Les clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux par l'édification de clôtures ajourées ou d'un grillage doublé d'une haie vive. Ces dispositions ne s'imposent pas pour les murs de soutènement. Les clôtures maçonnées, les panneaux aspect béton et les panneaux aspect métallique sont interdits.

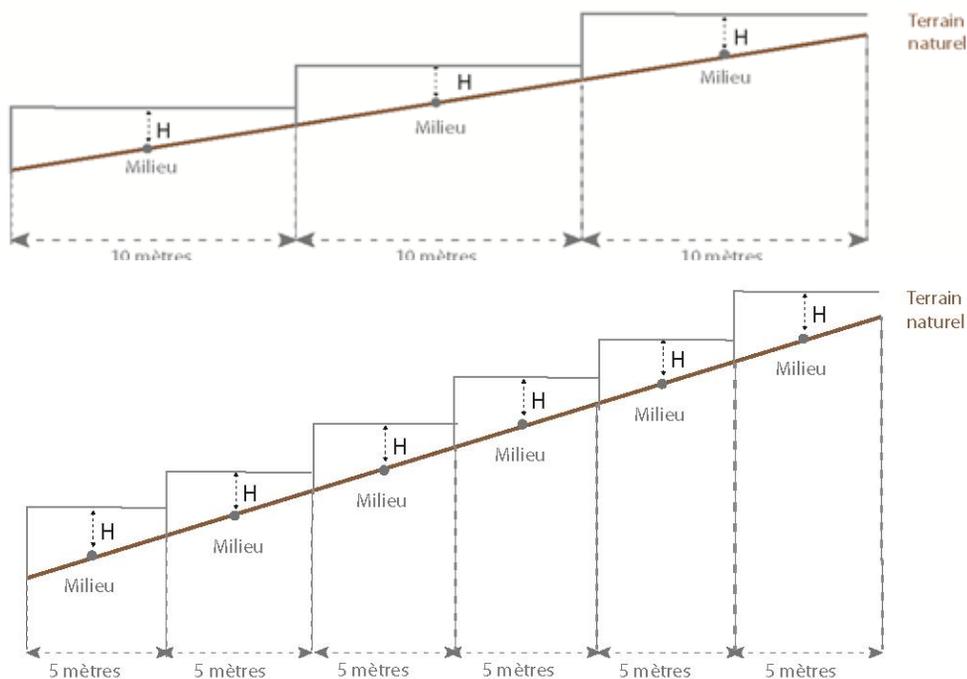
Le portail desservant une propriété située en zone A du règlement devra être à barreaudage et ne devra pas présenter des caractéristiques résidentielles.

En cas de terrains en pente :

La clôture pourra suivre la pente du terrain naturel. La hauteur sera mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture pourra être découpée en section de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur sera mesurée au milieu de chaque section.



2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

- ***Les rampes de parking***

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs 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 dispositifs permettant l'utilisation des énergies renouvelables***

Ces dispositifs sont préconisés. Toutefois, ils doivent faire l'objet d'une intégration soignée dans les volumes bâtis. Les panneaux solaires par exemple doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 *DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES*

Voir la partie « Dispositions communes à toutes les zones » p. 13 du présent règlement.

2 *DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT, ET PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES*

Voir la partie « Dispositions communes à toutes les zones » p. 14 du présent règlement.

2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

3

STATIONNEMENT

1/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Lors de toute opération de construction nouvelle, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies dans les différentes zones. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

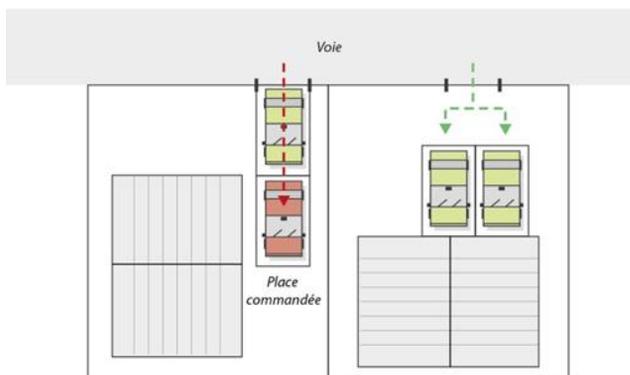
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes et prévoir un dégagement permettant les manœuvres sur le terrain privé.

Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites.



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

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit être défini en fonction de la capacité d'accueil de l'établissement.

• **Autres cas**

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs) et être réalisés en dehors des voies publiques.

2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

2/ Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

3/ Les obligations en matière de stationnement vélo :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, pour les constructions à destination d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale :

- de 0,75 m² par logement pour les logements de 1 et 2 pièces ;
- de 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Pour les constructions à destination de bureau, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface équivalente à au moins 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

4/ Traitement paysager des espaces de stationnement :

Les aires de stationnement extérieur, de plus de 4 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales. L'obligation d'un traitement perméable ne s'applique pas pour les 4 premières places de stationnement extérieur.

2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

PRÉSENTATION

La zone N regroupe les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent. L'objectif du règlement est avant tout de préserver et de pérenniser ces espaces mais aussi de prendre en compte les constructions et activités existantes et d'encadrer les futures constructions.

Elle comporte 1 sous secteur : **NI** (espace vert à vocation de loisirs)

Aussi, 4 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (*STECAL*) ont été mis en place :

- **Nm**, abris pour animaux (parc avec écopâturage)
- **Ns**, station-service
- **Nd**, activité d'entreposage
- **Np**, espace de vente
- **Ng**, gens du voyage



2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

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

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

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Zone N : l'ensemble des destinations et sous destinations sont interdites sauf celles visées au 2/ ci-après.

Par ailleurs, sont également interdits sauf en STECAL Ng :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets, sauf en secteur Nd ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme ainsi que les résidences mobiles de loisirs définies dans l'article R111-41 du Code de l'urbanisme) ;
- Le camping défini dans l'article R111-34 du Code de l'urbanisme ;
- Les caravanes définies dans l'article R111-47 du Code de l'urbanisme.

En STECAL Ng :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets, sauf en secteur Nd ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Le camping défini dans l'article R111-34 du Code de l'urbanisme ;

2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

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

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

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisés sous conditions :

- **Dans l'ensemble de la zone N :**
 - les locaux techniques et industriels des administrations publiques sous condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone et de s'insérer parfaitement dans l'environnement et le paysage.
 - les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement à destination de logement et les extensions de ces constructions dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.
- **Secteur NI :**
 - les constructions, ouvrages ou travaux à destination agricole dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés à la création d'un parc paysager, de jardins partagés, d'un centre équestre
 - les autres établissements recevant du public à condition d'être à destination d'un établissement dont la fonction est l'accueil du public pour organiser des activités de loisirs
- **STECAL Nm :** les constructions nécessaires à l'activité agricole à condition d'être destinées à des abris pour animaux.
- **STECAL Ns :** les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être destinés à une station-service.
- **STECAL Nd :** les constructions à destination d'entrepôts.
- **STECAL Np :** les constructions existantes à destination d'artisanat et de commerce de détail. Les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol), liés ou nécessaires à l'aménagement de la RN 20 et aménagement du carrefour de la route de Chasse
- **STECAL Ng :** les constructions à destination de logements dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par unité foncière et une hauteur maximale de 3 mètre.

2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

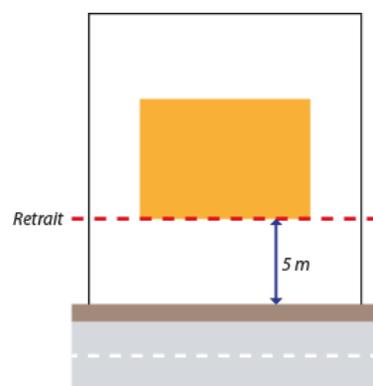
CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent être implantés en retrait de la voie, avec une distance minimum de **5 mètres**.



Schémas informatifs

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance minimum de **4 mètres**.

Dans le secteur NI, les constructions à destination d'activités agricoles et plus particulièrement de centre équestre doivent être implantées à plus de 50 mètres de la limite des zones d'habitat voisines (zone AUX et UR1).

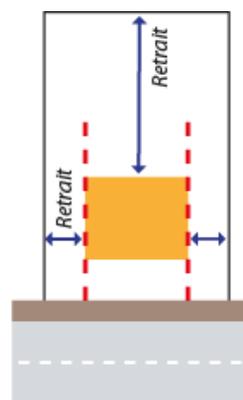


Schéma informatif

2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Il n'est pas fixé de règle.

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

- **En zone N**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **5 %** de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas de constructions à destination de logement existantes à la date d'approbation du présent règlement :

- l'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date de réalisation initiale de la construction (les extensions et annexes déjà réalisées sont à prendre en compte), augmentée de 20 m² au maximum.
- Les constructions annexes type abri de jardin sont autorisées dans la limite de 10 m² d'emprise au sol par unité foncière.

- **STECAL Ns :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **5 %** de la superficie de l'unité foncière.

- **Secteur NI :**

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

- **STECAL Nm :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 9 m².

- **STECAL Nd :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **30 %** de la superficie de l'unité foncière, avec un maximum de 900 m².

- **STECAL Np :**

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

- **STECAL Ng :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20 m² d'emprise au sol par unité foncière.

2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

5/ La hauteur des constructions :

- **En zone N et STECAL Nm :**

La hauteur maximale des constructions et des constructions annexes est fixée à **3 mètres**.



- **STECAL Ns :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **5 mètres**.



- **Secteur NI :**

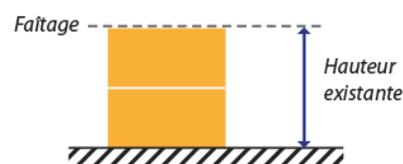
La hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres**.

- **STECAL Nd :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **8 mètres**.

- **STECAL Np :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.



Schémas informatifs

- **STECAL Ng :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres.

2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

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

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (Cf. liste annexe page 249 du règlement)

Les espaces libres de toutes constructions doivent être végétalisés et traités de manière paysagée, hors place de stationnement.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

- **Les corridors écologiques**

Ils devront être préservés ou restaurés par des plantations de préférence locales et non invasives, notamment en confortant les continuités écologiques, conformément aux objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

STECAL Nd :

Une part de **30 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.

50% de la superficie des espaces de stationnement en evergreen peuvent être comptabilisés dans les obligations d'espaces verts de pleine terre.

Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives devront être végétalisées, plantées et assurer une transition paysagère avec les espaces agricoles.

Le retrait par rapport à l'alignement sur voie devra être traité par une haie végétale et ponctuellement planté par des arbres de hautes tiges.

2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

3 INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

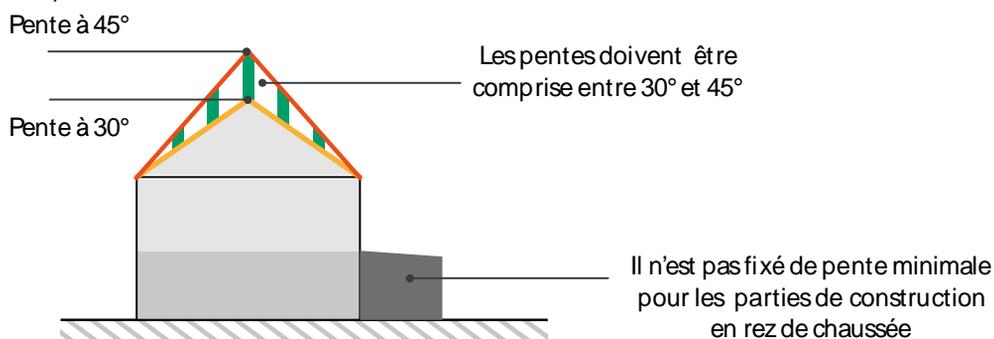
Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

• Les toitures

Les toitures à pente des constructions doivent présenter des pentes comprises entre 30° et 45°. Pour les parties de construction en rez de chaussée (vérandas, pergolas, carport) et les extensions à rez de chaussée, il n'est pas fixé de pente minimale.

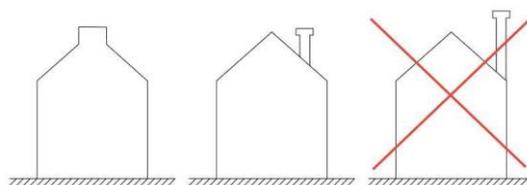


Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de la toiture peut être différent pour :

- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- Les appentis et vérandas,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- Les équipements de production d'énergie solaire (panneaux)

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Ces toitures peuvent également être végétalisées.

Les cheminées doivent être situées en partie haute de la toiture et ne pas dépasser le faitage au-delà des hauteurs résultant de la prise en compte des obligations techniques.



2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

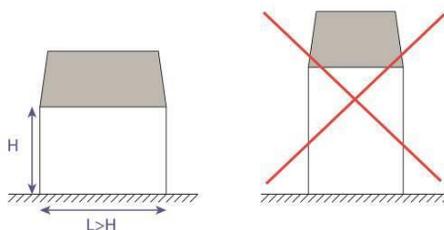
Les toitures à pente doivent être couvertes soit en tuiles mécaniques ou plates, soit en ardoises, soit en zinc. En outre, les revêtements des couvertures en matériau d'aspect en bardeau bitumé (shingle) sont admis pour les constructions annexes.

La couleur de la couverture des extensions des constructions doit être identique à celle de la couverture de la construction à laquelle se rattache l'extension sauf qu'il s'agit d'une véranda ayant une toiture vitrée ou d'une extension avec une toiture terrasse en zinc ou végétalisée.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres situées dans le plan de la toiture ou de lucarnes. Les lucarnes doivent avoir des dimensions proportionnées aux volumes de la construction et de la toiture. La largeur des lucarnes ne doit pas dépasser 1,30 mètre.

• **Les façades**

La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale strictement supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.



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

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes ou sombres ainsi que le blanc pur sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

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

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.

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

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

2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

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

La restauration et l'extension des bâtiments existants devra également respecter l'OAP Patrimoine, trame verte, bleue et agricole.

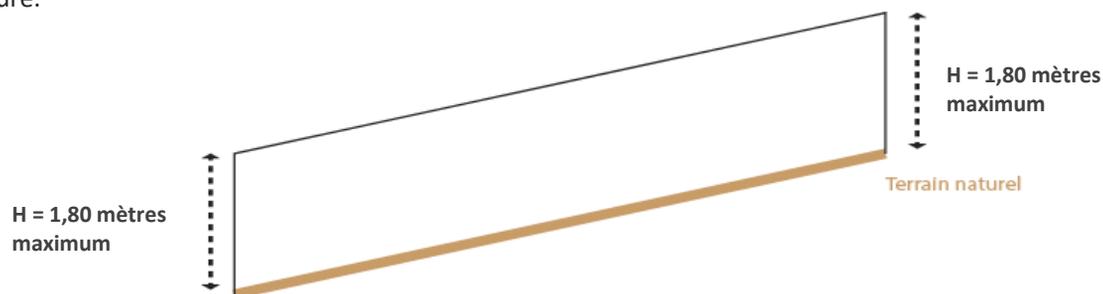
• Les clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux par l'édification de clôtures ajourées ou d'un grillage doublé d'une haie vive. Ces dispositions ne s'imposent pas pour les murs de soutènement. Les clôtures maçonnées, les panneaux aspect béton et les panneaux aspect métallique sont interdits.

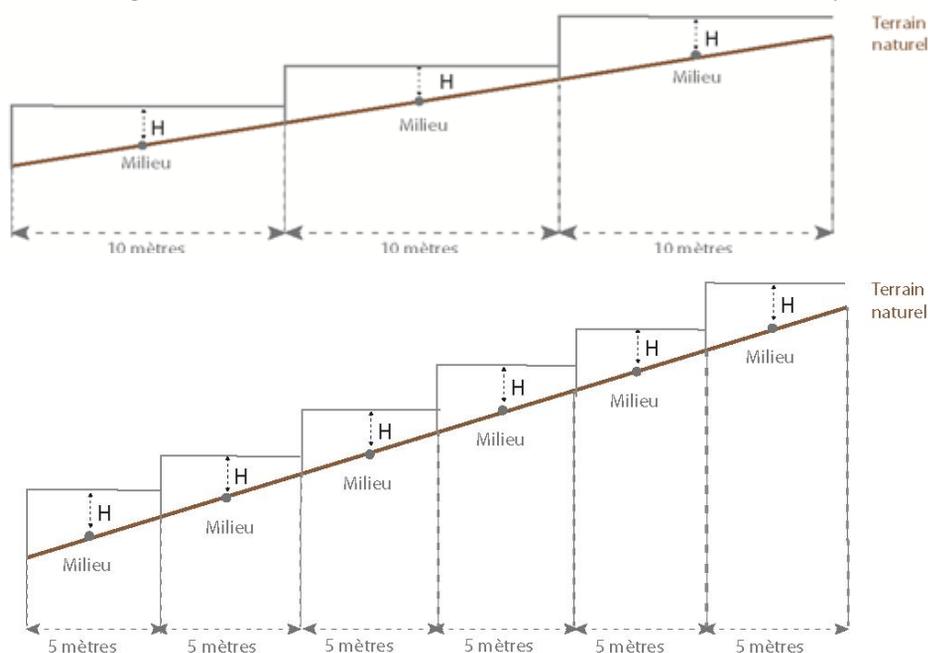
Le portail desservant une propriété située en zone N du règlement devra être à barreaudage et ne devra pas présenter des caractéristiques résidentielles.

En cas de terrains en pente :

La clôture pourra suivre la pente du terrain naturel. La hauteur sera mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture pourra être découpée en section de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur sera mesurée au milieu de chaque section.



2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

- **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs 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 dispositifs permettant l'utilisation des énergies renouvelables**

Ces dispositifs sont préconisés. Toutefois, ils doivent faire l'objet d'une intégration soignée dans les volumes bâtis. Les panneaux solaires par exemple doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

- **Les espaces paysagers remarquables**

Des « espaces paysagers remarquables », introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable. À l'intérieur des « espaces paysagers remarquables », seuls sont autorisés les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux (équipements sportifs légers liés à des parcours de santé, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.), à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 *DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES*

Voir la partie « Dispositions communes à toutes les zones » p. 13 du présent règlement.

2 *DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT, ET PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES*

Voir la partie « Dispositions communes à toutes les zones » p. 14 du présent règlement.

2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

3

STATIONNEMENT

1/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Lors de toute opération de construction nouvelle, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies dans les différentes zones. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

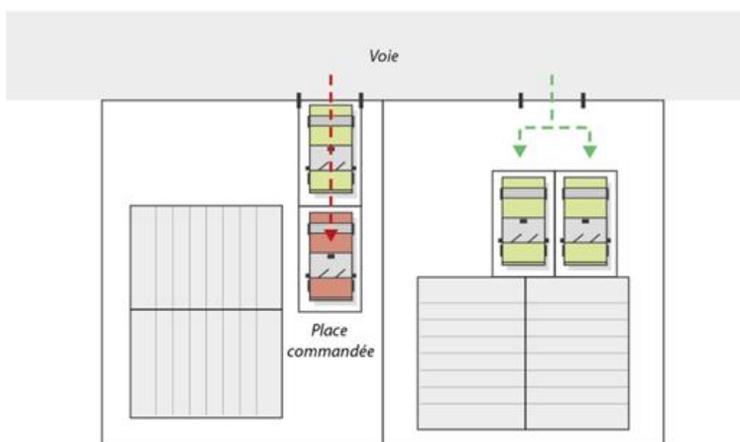
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes et prévoir un dégagement permettant les manœuvres sur le terrain privé.

Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites.



2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

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

Pour les logements, il est imposé la réalisation de minimum 2 places par logement. Par ailleurs, le nombre maximum ne peut excéder 2 places par logement, non comprises les places PMR et celles dédiées aux véhicules électriques.

Dans le cas d'une opération de moins de 3 logements, ces places devront être réalisées en extérieur. Dans ce cas-là, les places couvertes ne rentrent pas dans le calcul des obligations de places de stationnement.

Dans le cas d'une extension qui a pour conséquence la création de nouveaux logements, les règles de stationnement ci-dessus s'imposent.

Pour les logements à caractère social, il est imposé 1 place par logement.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

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

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit être défini en fonction de la capacité d'accueil de l'établissement.

- **Autres cas**

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs) et être réalisés en dehors des voies publiques.

2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

2/ Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

3/ Les obligations en matière de stationnement vélo :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, pour les constructions à destination d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale :

- de 0,75 m² par logement pour les logements de 1 et 2 pièces ;
- de 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Pour les constructions à destination de bureau, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface équivalente à au moins 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

4/ Traitement paysager des espaces de stationnement :

Les aires de stationnement extérieur, de plus de 4 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales. L'obligation d'un traitement perméable ne s'applique pas pour les 4 premières places de stationnement extérieur.

3.

LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

AUX, zone d'urbanisation future ouverte

2AU, zone d'urbanisation future fermée

3/ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : AUX

PRÉSENTATION

La zone AUX correspond à l'opération des Hauts Fresnais. Ce projet se réalise en deux phases dont la première a déjà été réalisée.

Une OAP identifie les principes d'aménagement et de programmation que toute opération future devra respecter.



3/ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : AUX

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

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

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- d'hébergement ;
- artisanat et commerce de détail à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- restauration ; commerce de gros ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sauf celles visées au 2/ ci-après
- d'hébergement hôtelier et touristique ;
- cinéma ; industrie : entrepôt ;
- bureau sauf celles visées au 2/ ci-après ;
- centre de congrès et d'exposition ; salles d'art et de spectacles, équipements sportifs ;
- autres équipements recevant du public
- d'exploitations agricole et forestière.

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

3/ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : AUX

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

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

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 100 m² de surface de plancher.
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail dans la limite de 100 m² de surface de plancher.
- Les constructions à destination de bureau dans la limite de 100 m² de surface de plancher.
- L'ensemble des destinations des constructions devra respecter les orientations édictées au sein de l'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP)

3/ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : AUX

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'emprise future des voies.

En cas de retrait, elles doivent respecter un retrait minimal de 1 mètre.

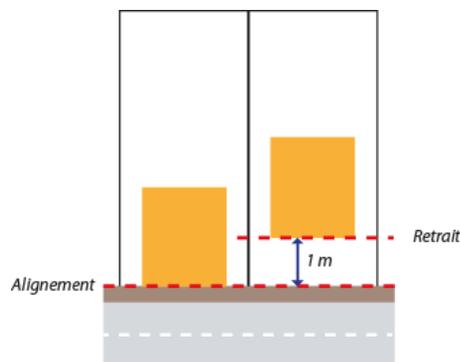


Schéma informatif

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

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

- soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un retrait minimal de 1,5 m.

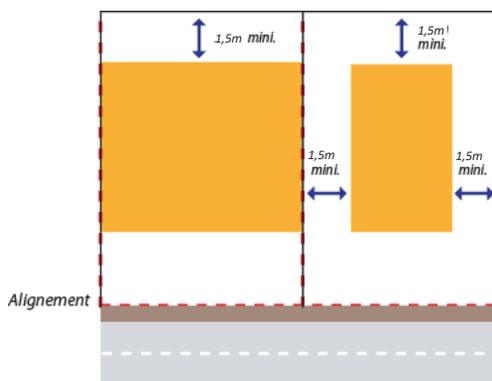


Schéma informatif

3/ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : AUX

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

Lorsque deux constructions, implantées sur un même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à 2 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions annexes.

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

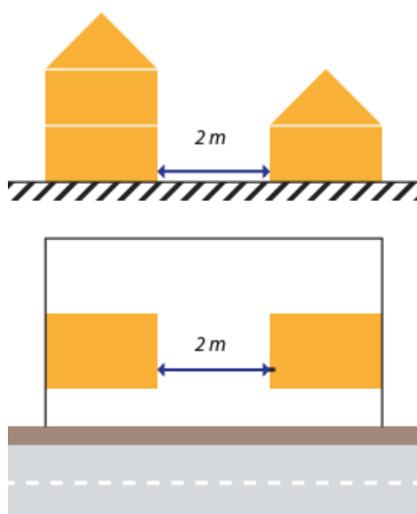


Schéma informatif

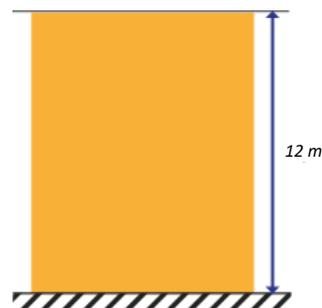
4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

Il n'est pas fixé de règle.

L'emprise au sol maximale des annexes est fixée à 20 m² par unité foncière.

5/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres** correspondant à R+3.



Schémas informatifs

3/ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : AUX

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

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants.

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 (cf. liste en annexe).

Une part de **30 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.

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

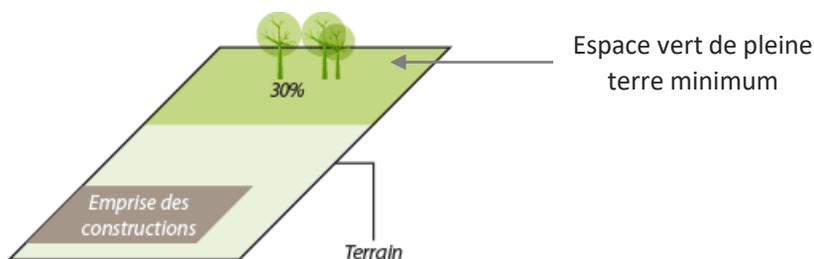


Schéma informatif

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toute construction hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement), les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).

• Les corridors écologiques

Ils devront être préservés ou restaurés par des plantations de préférence locales et non invasives, notamment en confortant les continuités écologiques, conformément aux objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

3/ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : AUX

3 INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

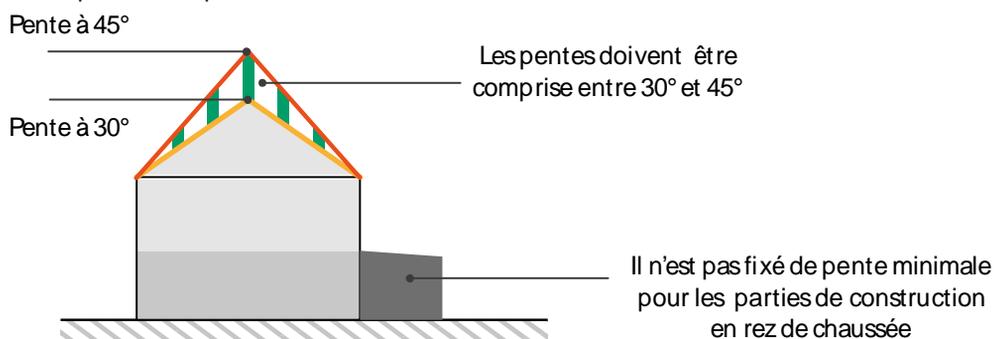
Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

• Les toitures

Les toitures des extensions à pente des constructions doivent présenter des pentes comprises entre 30° et 45°. Pour les parties de construction en rez de chaussée (vérandas, pergolas, carport) et les extensions à rez de chaussée, il n'est pas fixé de pente minimale.

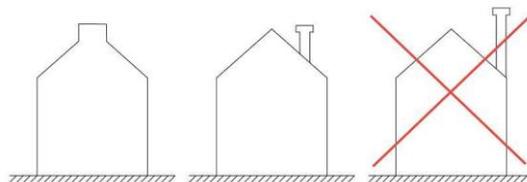


Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de la toiture peut être différent pour :

- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- Les appentis et vérandas,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- Les équipements de production d'énergie solaire (panneaux)

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Ces toitures peuvent également être végétalisées.

Les cheminées doivent être situées en partie haute de la toiture et ne pas dépasser le faitage au-delà des hauteurs résultant de la prise en compte des obligations techniques.



3/ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : AUX

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

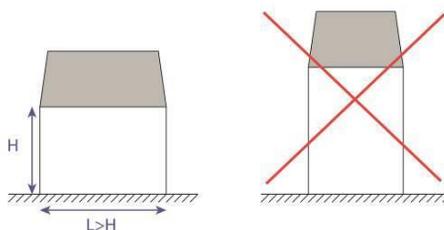
Les toitures à pente doivent être couvertes soit en tuiles mécaniques ou plates, soit en ardoises, soit en zinc. En outre, les revêtements des couvertures en matériau d'aspect en bardeau bitumé (shingle) sont admis pour les constructions annexes.

La couleur de la couverture des extensions des constructions doit être identique à celle de la couverture de la construction à laquelle se rattache l'extension sauf qu'il s'agit d'une véranda ayant une toiture vitrée ou d'une extension avec une toiture terrasse en zinc ou végétalisée.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres situées dans le plan de la toiture ou de lucarnes. Les lucarnes doivent avoir des dimensions proportionnées aux volumes de la construction et de la toiture. La largeur des lucarnes ne doit pas dépasser 1,30 mètre.

• *Les façades*

La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale strictement supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.



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

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes ou sombres ainsi que le blanc pur sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes est préconisée. Aucun caisson de volets roulants ne doit dépasser de la façade. Les caissons de climatisation ne doivent être pas être visibles depuis la rue et être implantés de préférence sur une façade ne donnant pas sur une construction voisine.

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

Les équipements de climatisation doivent être placés de telle manière qu'ils entraînent le moins de gêne possible pour les constructions à destination d'habitation voisines.

3/ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : AUX

- **Les clôtures**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs, doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre au-dessus du sol naturel. Ces dispositions ne s'imposent pas pour les murs de soutènement.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmonté d'une haie vive et/ou d'un dispositif ajouré : grille, barreaudage ajouré ou dispositif à claire voie. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets électriques/gaz, boîtes aux lettres... ;
- Soit d'un simple grillage doublé d'une haie vive.

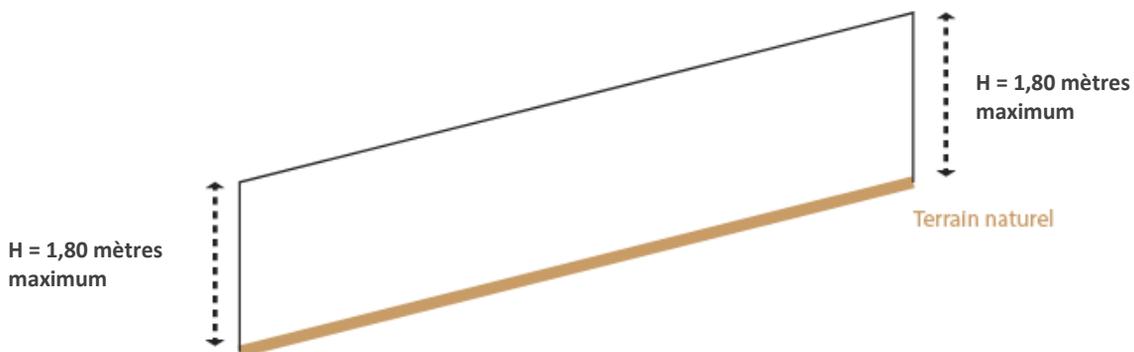
Les clôtures sur les limites séparatives

Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux par l'édification de clôtures ajourées ou d'un grillage doublé d'une haie vive. Ces dispositions ne s'imposent pas pour les murs de soutènement.

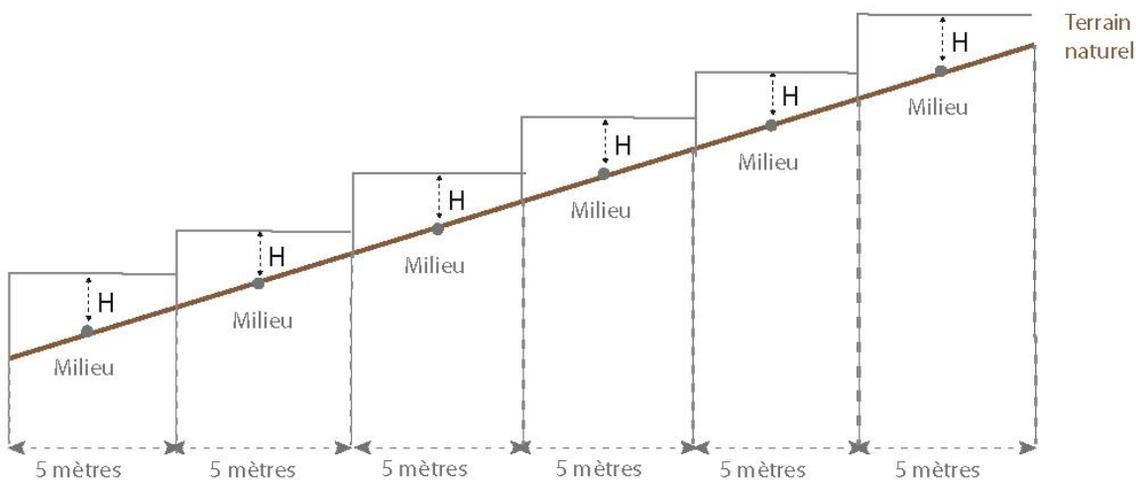
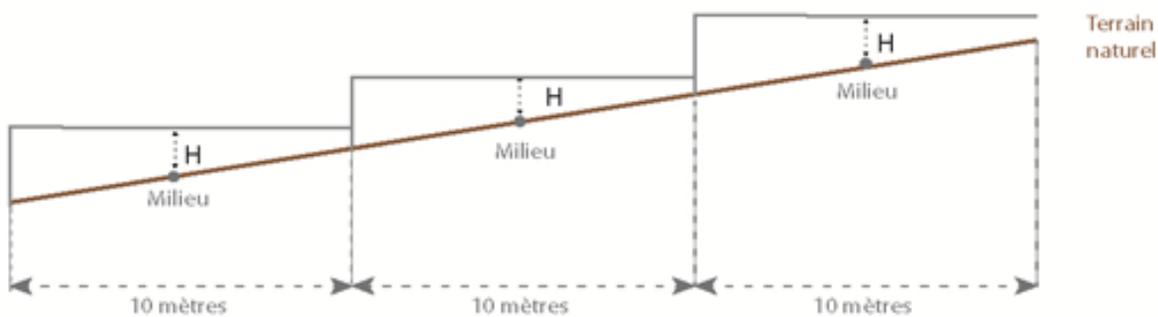
3/ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : AUX

En cas de terrains en pente :

La clôture pourra suivre la pente du terrain naturel. La hauteur sera mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture pourra être découpée en section de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur sera mesurée au milieu de chaque section.



3/ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : AUX

Pour l'ensemble des clôtures sont interdits les clôtures présentant l'aspect de panneaux de béton préfabriqué ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.). Les murs doivent être enduit.

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

Les murs de soutènement doivent être enduits ou recouverts par une peinture.

Les murs de pierres doivent être conservés, restaurés ou rebâti à l'identique. Seuls les percements nécessaires à l'accès des constructions sont admis. La démolition des murs en meulière peut toutefois être autorisée lorsque le terrain est occupé par un équipement public ou d'intérêt général ou un commerce. Dans ce cas, l'édification d'un mur bahut en meulière est imposé sauf en cas de contraintes techniques avérées.

- ***Les rampes de parking***

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs 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 dispositifs permettant l'utilisation des énergies renouvelables***

Ces dispositifs sont préconisés. Toutefois, ils doivent faire l'objet d'une intégration soignée dans les volumes bâtis. Les panneaux solaires par exemple doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

3/ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : AUX

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES*

Voir la partie « Dispositions communes à toutes les zones » p. 13 du présent règlement.

2 *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT, ET PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES*

Voir la partie « Dispositions communes à toutes les zones » p. 14 du présent règlement.

1/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Lors de toute opération de construction nouvelle, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies dans les différentes zones. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

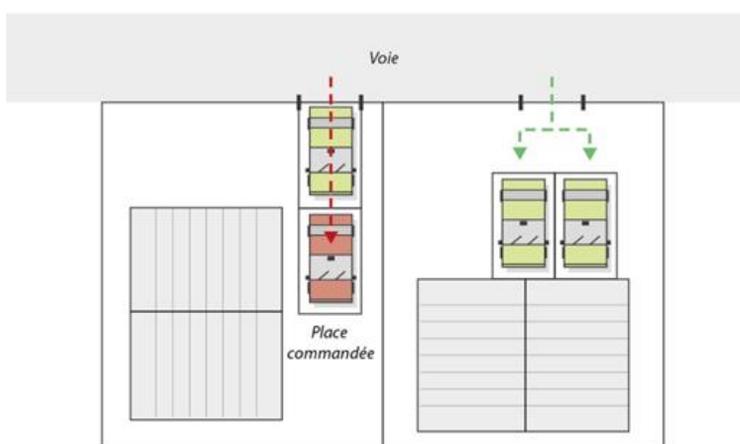
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes et prévoir un dégagement permettant les manœuvres sur le terrain privé.

Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites.



3/ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : AUX

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

Pour les logements, il est imposé la réalisation de minimum 2 places par logement. Par ailleurs, le nombre maximum ne peut excéder 2 places par logement, non comprises les places PMR et celles dédiées aux véhicules électriques.

Dans le cas d'une opération de moins de 3 logements, ces places devront être réalisées en extérieur. Dans ce cas-là, les places couvertes ne rentrent pas dans le calcul des obligations de places de stationnement.

Dans le cas d'une opération comportant plus de 3 logements, la réalisation de places de stationnement visiteurs doit être prévue à raison de 1 place pour 3 logements (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur). Cette règle ne s'applique pas pour les logements sociaux.

Dans le cas d'une extension qui a pour conséquence la création de nouveaux logements, les règles de stationnement ci-dessus s'imposent.

Pour les logements à caractère social, il est imposé 1 place par logement.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

- **Les constructions à destination de bureaux**

Il est imposé la réalisation d'une place pour 55 m² de surface de plancher maximum.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

- **Les constructions à destination de commerces et d'activités de service**

Il est imposé la réalisation d'une place pour 40 m² de surface de plancher.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

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

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit être défini en fonction de la capacité d'accueil de l'établissement.

3/ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : AUX

2/ Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

3/ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : AUX

3/ Les obligations en matière de stationnement vélo :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, pour les constructions à destination d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale :

- de 0,75 m² par logement pour les logements de 1 et 2 pièces ;
- de 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Pour les constructions à destination de bureau, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface équivalente à au moins 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

4/ Traitement paysager des espaces de stationnement :

Les aires de stationnement extérieur, de plus de 4 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales. L'obligation d'un traitement perméable ne s'applique pas pour les 4 premières places de stationnement extérieur.

3/ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : 2AU

PRÉSENTATION

Le présent règlement s'applique à la **zone d'urbanisation future 2AU** sur laquelle est envisagé un projet urbain qui n'est pas encore défini. Il s'agit d'une zone actuellement non équipée. Elle est destinée à être urbanisée sous la forme d'opérations 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 la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

L'objectif du règlement est de préserver cet espace et de ne pas compromettre son aménagement d'ensemble futur.



3/ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : 2AU

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

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

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

L'ensemble des destinations et sous-destinations sont interdites.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sans objet.

3/ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : 2AU

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

Il n'est pas fixé de règle.

5/ La hauteur des constructions :

Il n'est pas fixé de règle.

2

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

Il n'est pas fixé de règle.

Les définitions

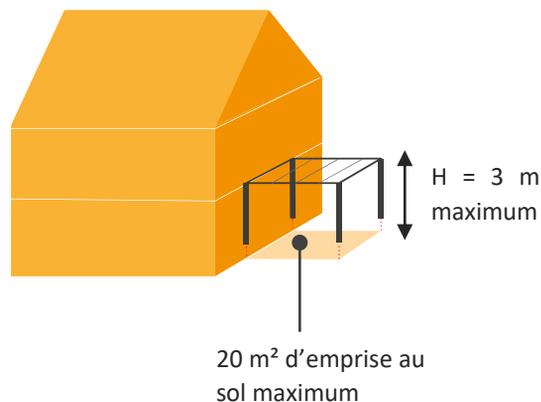
DÉFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Abris légers :

Les abris légers de type carports, tonnelles, pergolas sont des structures qui se composent d'une toiture légère posée sur poteaux et ouvertes sur toutes ses faces. L'emprise maximale de ces structures est limitée à 20 m² pour une hauteur maximale de 3 mètres au point le plus haut. Il ne peut être réalisé qu'un abri carport par logement.

Les abris légers de type abris poubelles sont des structures fermées en partie ou sur la totalité de leurs faces et non couvertes. L'emprise maximale de ces structures est limitée à 2 m² pour une hauteur maximale de 1,20 mètre. Il ne peut être réalisé qu'un abri poubelles par terrain.



Auvent :

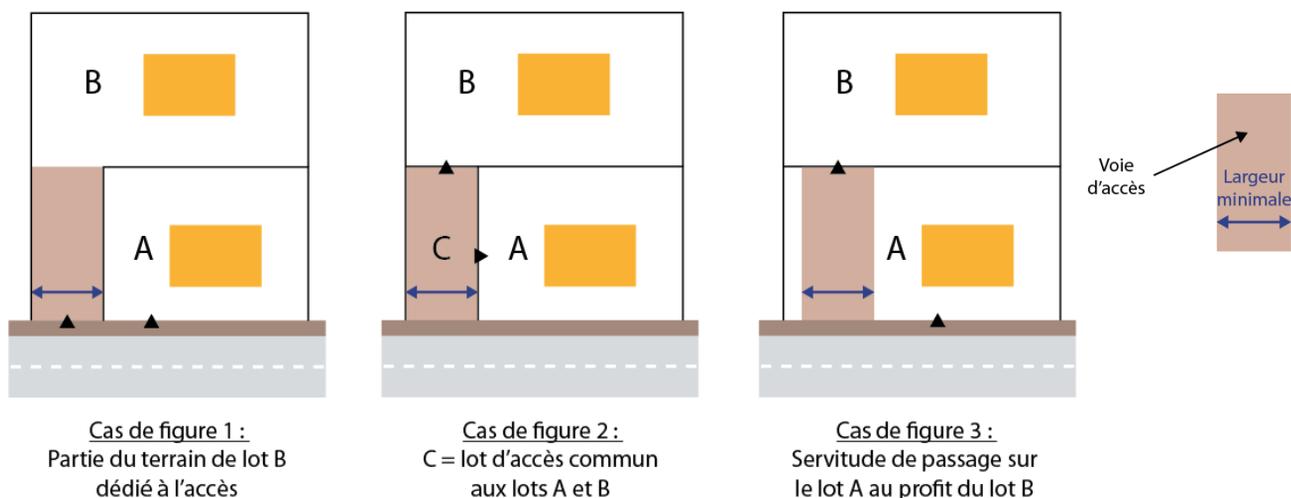
Petit toit en surplomb, en général à un seul pan, en saillie sur un mur, au-dessus d'une baie, d'une boutique, etc.

Accès et voie nouvelle :

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

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

Une voie est constituée d'une chaussée et d'un ou des trottoir(s).



DÉFINITIONS

Alignement par rapport aux voies :

L'alignement est constitué par la limite des voies et emprises publiques. L'implantation des constructions peut être imposée à l'alignement ou en retrait. L'alignement concerne la superstructure du bâtiment ; les éléments tels que balcon, bow-window ne pourront pas être implantés en saillie.

Caravanes :

Conformément à l'article R111-47 du Code de l'urbanisme, sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Conformément à l'article R111-48 du Code de l'urbanisme, l'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1. Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;
2. Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier.

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1. Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
2. Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Combles :

Superstructure d'un bâtiment, comprenant la charpente et sa couverture ; par extension, volume entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. L'étage droit dans le comble est interdit.

Construction annexe :

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond aux deux conditions ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité mais à usage de garage, abri de jardin, locaux techniques des piscines, remise à bois, chaufferie ;
- une construction non contiguë à une construction principale.

Clôture :

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

DÉFINITIONS

Destinations et sous-destinations :

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

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

HABITATION

- Logement
- Hébergement

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

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

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

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

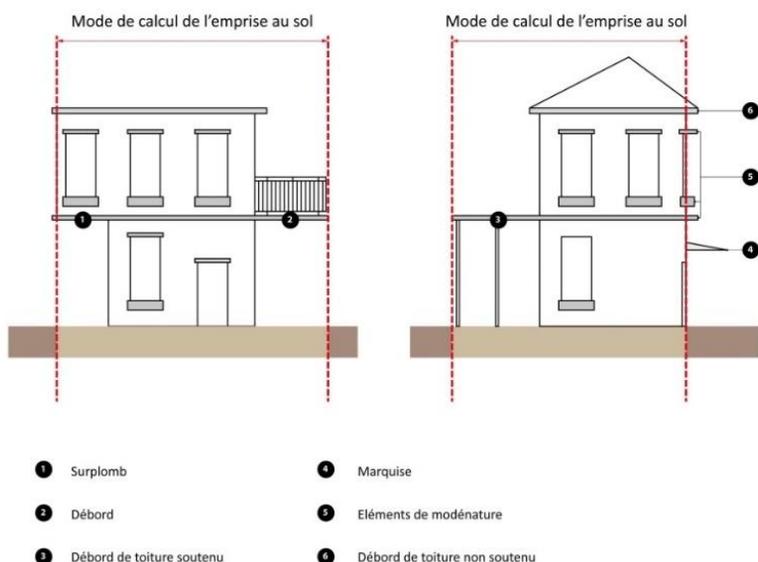
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

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

DÉFINITIONS

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 (voir croquis). Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations tels que terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, piscines.



Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichage y est interdit.

Espaces de pleine terre :

Un espace vert est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe pas d'ouvrage projeté dans les tréfonds. Les cheminements piétons, les accès véhicules, les places de stationnement aériennes (sauf stationnement evergreen) même traitées avec un matériau perméable ne sont pas considérés comme des espaces de pleine terre au sens du présent règlement.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

DÉFINITIONS

Façade :

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

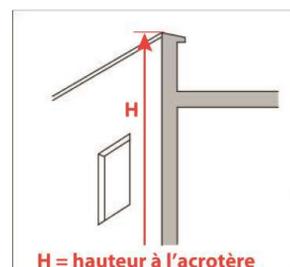
Faîtage :

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

Hauteur à l'acrotère :

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

Hauteur mesurée au point le plus haut de l'acrotère par rapport au terrain naturel.



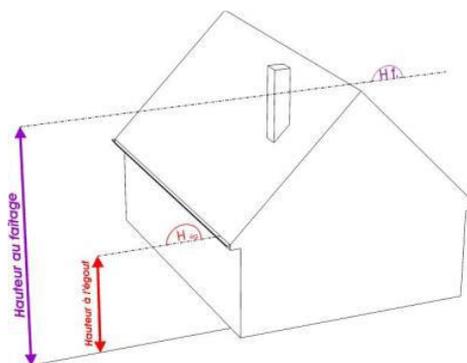
Hauteur au faîtage :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture par rapport au terrain naturel : cheminées exclues.

Hauteur à l'égout :

Hauteur mesurée à la gouttière par rapport au terrain naturel.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures.



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

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. 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.

DÉFINITIONS

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

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

Elles se composent :

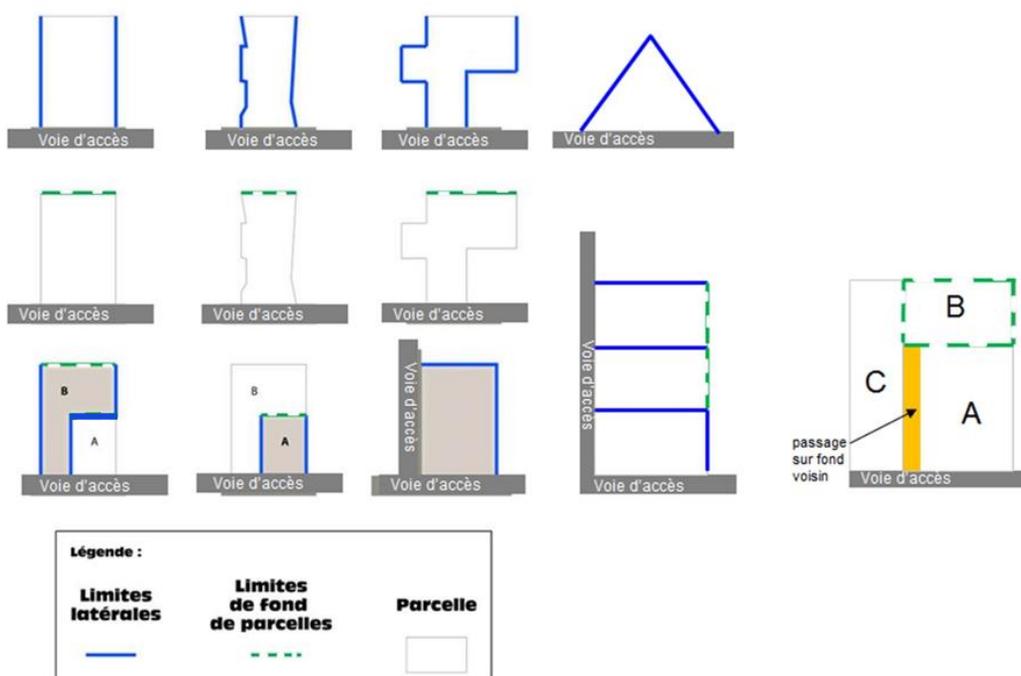
- des limites séparatives latérales.

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

- des limites séparatives de fond de parcelle.

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

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



DÉFINITIONS

Marquise :

Auvent vitré au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, d'un quai...

Modénature :

Proportions et disposition de l'ensemble des vides et des pleins, ainsi que des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.

Notion d'ouvertures créant des vues directes :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement, les ouvertures en façade assurant l'éclairage des locaux situés à l'intérieur des constructions et en particulier :

- les fenêtres ;
- les portes fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les châssis de toit (type Velux);
- les balcons, les loggias, les terrasses de plus de 0,60 de hauteur par rapport au terrain naturel.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les pavés de verre ;
- les ouvertures en façade des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement ; une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

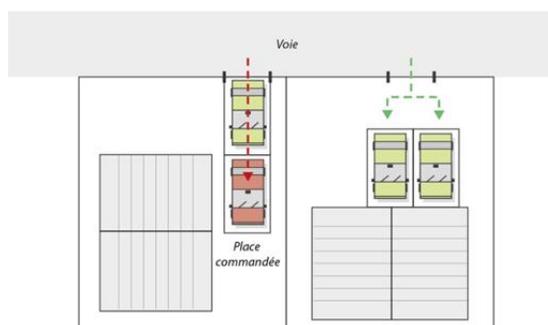
DÉFINITIONS

Perron :

Ensemble de marches extérieures à un bâtiment, donnant accès à un palier sur lequel ouvrent une ou plusieurs portes d'entrée. Selon la forme des marches, on distingue le perron carré (marches droites), les perrons à degrés rectangulaires, adoucis, cintrés, à double repos, en fer-à-cheval, etc.

Place commandée :

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.



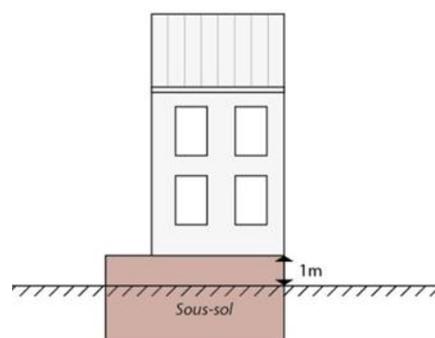
Saillie :

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction. La mesure est effectuée à partir du nu du mur de la façade, au-dessus du soubassement.

Sous-sol :

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

Les bassins des piscines découvertes ainsi que les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel sont comptabilisés dans l'emprise au sol.



Surélévation :

Construction rapportée après coup, en superstructure au-dessus d'une autre.

Surface de plancher :

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

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

DÉFINITIONS

Trémie :

Vide réservé dans un plancher, pour le passage d'un escalier, d'un ascenseur, ou pour établir une trappe d'accès, un conduit de fumée, etc.

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement, à la date d'application du présent règlement

Travaux sur les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement :

Sont considérés comme travaux :

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

Travaux d'amélioration de l'habitat existant :

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

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

Unité foncière :

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Les annexes

LISTE DU PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER

L'église

Rue de l'Eglise – Rue de Longjumeau



L'ancienne école communale

2 rue des écoles



Maison de la Tourelle

7 rue Normande



Le porche de l'ancienne Mairie

Rue de l'Eglise



Le château

Château



Maison

12 rue Saint-Sauveur



Axe sud de la RN 20



LISTE DES ESPÈCES CATALOGUÉES INVASIVES

Règne, Classe, Ordre	Nom latin	Nom français
Flore	<i>Acer negundo</i>	Erable frêne
	<i>Ailanthus altissima</i>	Ailante, faux-vernis du Japon
	<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Ambroisie à feuilles d'Armoise
	<i>Aster lanceolatus</i> , <i>Aster laevis</i> , <i>Aster novae-angliae</i> , <i>Aster novi-belgii</i>	Aster lancéolé (et espèces proches ou hybrides)
	<i>Azolla filiculoides</i>	Azolla fausse-fougère
	<i>Berteroa incana</i>	Alysson blanc
	<i>Bidens connata</i>	Bident à feuilles connées
	<i>Bidens frondosa</i>	Bident feuillé, bident à fruits noirs
	<i>Buddleja davidii</i>	Arbre à papillon, buddleja
	<i>Cabomba caroliniana</i>	Cabomba de Caroline, éventail de Caroline
	<i>Chenopodium ambrosioides</i>	Chénopode fausse-ambroisie
	<i>Conyza bonariensis</i>	Vergerette d'Argentine
	<i>Conyza canadensis</i>	Vergerette du Canada
	<i>Conyza sumatrensis</i>	Vergerette de Sumatra
	<i>Cyperus esculentus</i>	Souchet comestible
	<i>Cyperus eragrostis</i>	Souchet vigoureux
	<i>Egeria densa</i>	Elodée dense
	<i>Elodea canadensis</i>	Elodée du Canada
	<i>Elodea nuttallii</i>	Elodée à feuilles étroites
	<i>Erigeron annuus</i>	Vergerette annuelle
	<i>Helianthus tuberosus</i>	Topinambour
	<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Berce du Caucase
	<i>Impatiens capensis</i>	Balsamine du Cap
	<i>Impatiens glandulifera</i>	Balsamine de l'Himalaya
	<i>Impatiens parviflora</i>	Balsamine à petites fleurs
	<i>Lagarosiphon major</i>	Grand lagarosiphon
	<i>Lemna minuta</i>	Lentille d'eau minuscule
	<i>Lindernia dubia</i>	Lindernie fausse-gratiolle
	<i>Lonicera japonica</i>	Chèvrefeuille du Japon
	<i>Ludwigia grandiflora</i>	Jussie, Ludwigie à grandes fleurs
	<i>Ludwigia peploides</i>	Jussie
	<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle aquatique
	<i>Oenothera biennis</i>	Onagre bisannuel
	<i>Parthenocissus inserta</i>	Vigne-Vierge
<i>Reynoutria japonica</i>	Renouée du Japon	
<i>Reynoutria sachalinensis</i>	Renouée de Sakhaline	
<i>Reynoutria x bohemica</i>	Renouée de Bohême	

Règne, Classe, Ordre	Nom latin	Nom français
	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia
	<i>Senecio inaequidens</i>	Sénéçon du Cap
	<i>Solidago canadensis</i>	Solidage du Canada
	<i>Solidago gigantea</i>	Solidage glabre
	<i>Sporobolus indicus</i>	Sporobole fertile
	<i>Symphitum asperum</i>	Consoude hérissée
	<i>Xanthium strumarium</i>	Lampourde glouteron
Mammifères	<i>Myocastor coypus</i>	Ragondin, lièvre des marais
	<i>Ondatra zibethicus</i>	Rat musqué
	<i>Nyctereutes procyonoides</i>	Chien viverrin
	<i>Neovison vison</i>	Vison d'Amérique
	<i>Procyon lotor</i>	Raton-Laveur
Oiseaux	<i>Branta canadensis</i>	Bernache du Canada
	<i>Threskiornis aethiopicus</i>	Ibis sacré
Reptiles & Amphi-biens	<i>Trachemys scripta sp</i>	Tortue de Floride ou Trachémyde écrite
	<i>Lithobates castebianus</i>	Grenouille taureau
Poissons	<i>Aneirus nebulosus</i>	Barbotte brune
	<i>Carassius carassius</i>	Carassin commun
	<i>Carassius gibelio</i>	Carassin argenté
	<i>Carassius auratus</i>	Carassin doré
	<i>Cyprinus carpio</i>	Carpe commune
	<i>Gambusia holbrooki</i>	Gambusie
	<i>Gymnocephalus cernuus</i>	Grémille
	<i>Hypophthalmichthys molitrix</i>	Carpe argentée, Amour argenté
	<i>Ictalurus melas</i>	Poisson-chat
	<i>Lepomis gibbosus</i>	Perche soleil
	<i>Leuciscus idus</i>	Gardon rouge, ide mélanote
	<i>Micropterus salmoides</i>	Black-bass à grande bouche
	<i>Oconrhynechus mykiss</i>	Truite Arc-en-ciel
	<i>Pseudorasbora parva</i>	Pseudorasbora
	<i>Salvelinus fontinalis</i>	L'omble de fontaine, Saumon de fontaine
	<i>Sander lucioperca</i>	Sandre
<i>Silurus glanis</i>	Silure glane	
Décapodes	<i>Astacus leptodactylus</i>	Ecrevisse à pattes grêles
	<i>Atyaephyra desmaresti</i>	Crevette palomète
	<i>Orconectes limosus</i>	Ecrevisse américaine
	<i>Pacifastacus leniusculus</i>	Ecrevisse de Californie ou Ecrevisse Signal
	<i>Procambarus clarkii</i>	Ecrevisse de Louisiane
Insectes	<i>Cacyreus marshalli</i>	Brun des pélargoniums
	<i>Cameraria ohridella</i>	Mineuse du Marronnier d'Inde

Règne, Classe, Ordre	Nom latin	Nom français
	<i>Frankliniella occidentalis</i>	Thrips californien
	<i>Harmonia axyridis</i>	Coccinelle multicolore
	<i>Leptoglossus occidentalis</i>	
	<i>Metcalfa pruinosa</i>	Flatide pruineux
	<i>Scaphoideus titanus</i>	Cicadelle de la flavescence dorée
	<i>Scolytus scolytus</i>	Scolyte de l'Orme
	<i>Stictocephala bisonia</i>	Cicadelle bison
	<i>Vespa velutina nigrithorax</i>	Frelon asiatique
Arachnide	<i>Varroa destructor</i>	Varroa
Bryozoaire	<i>Pectinatella magnifica</i>	Pectinatelle d'eau douce, Pectinatelle magnifique
Cnidaires	<i>Cordylophora caspia</i>	
	<i>Craspedacusta sowerbyi</i>	
Turbellariés	<i>Dendrocoelum romanodanubiale</i>	
	<i>Dugesia tigrina</i>	
Oligochètes	<i>Branchiura sowerbyi</i>	
Polychètes	<i>Hypania invalida</i>	
Gastéropodes	<i>Physa acuta</i>	
	<i>Potamopyrgus antipodarum</i>	
Bivalves	<i>Anodonta cellensis</i>	
	<i>Anodonta woodiana</i>	
	<i>Corbicula fluminea</i>	
	<i>Dreissena polymorpha</i>	
Amphipodes	<i>Dikerogammarus haemobaphes</i>	
	<i>Dikerogammarus villosus</i>	
	<i>Echinogammarus berilloni</i>	
	<i>Echinogammarus ischnus</i>	
	<i>Gammarus roeselii</i>	
	<i>Gammarus tigrinus</i>	
Isopodes	<i>Asellus aquaticus</i>	
	<i>Proasellus coxalis</i>	
Diatomées	<i>Achnanthes catenata</i>	
	<i>Achnanthes subhudsonis</i>	
	<i>Diadesmis confervacea</i>	
	<i>Encyonema triangulum</i>	
	<i>Eolimna comperei</i>	
	<i>Gomphoneis minuta</i>	
	<i>Navicula kotschyi</i>	
	<i>Reimeria uniseriata</i>	
Oomycètes	<i>Aphanomyces astaci</i>	Aphanomycose ou peste de l'écrevisse
	<i>Phytophthora alni</i>	Agent pathogène du

ANNEXES

Règne, Classe, Ordre	Nom latin	Nom français
		Phytophthora de l'aune
Champignons	<i>Nosema ceranae</i>	
	<i>Ophiostoma ulmi</i>	Agent pathogène de la Graphiose de l'orme
Bactéries	<i>Cylindrospermopsis raciborskii</i>	
	<i>Leptospira interrogans</i>	Agent pathogène de la Leptospirose

ANNEXES

LISTE DES ESSENCES D'ARBUSTES PRECONISÉES

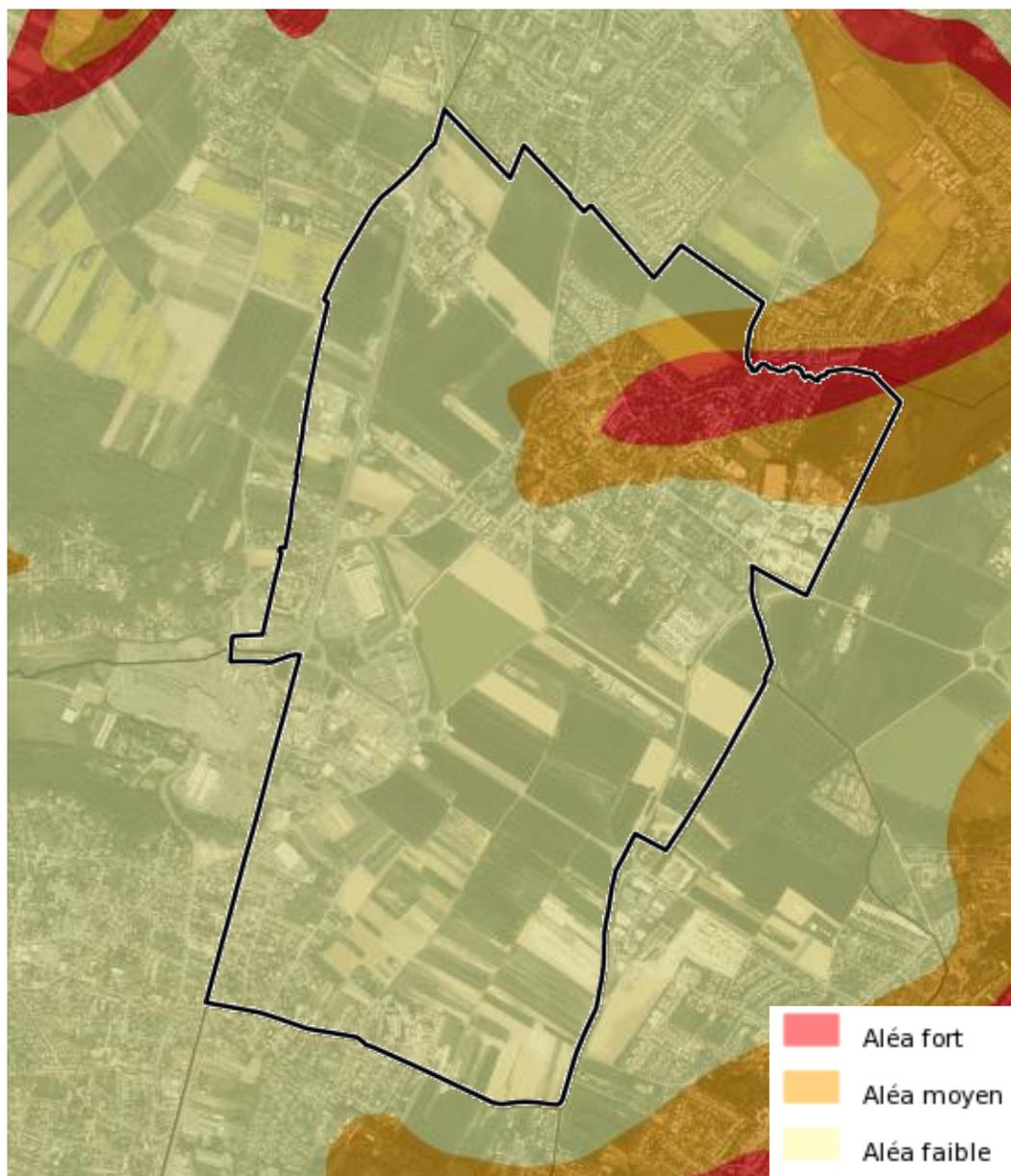
Nom	Hauteur en m	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent *	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	1-4	Haie vive, taillée	x	x		
Amélanancier (Amelanchier canadensis)	3-10	Haie vive		x		
Amélanancier des bois (Amelanchier vulgaris)	1,5-3	Haie vive		x		
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10	Haie vive, taillée		x		
Bourdaine (Frangula alnus)	1-5	Haie vive, taillée		x		
Buïs (Buxus sempervirens)	2-6	Haie vive, taillée	x			
Charme commun (Carpinus betulus)	1-5	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Cassis (Ribes nigrum)	1,50	Haie vive				x
Cerisier à grappes (Prunus padus)	10 à 20	Haie vive		x		
Cornouiller mâle (Cornus mas)	5-8	Haie vive, taillée		x		
Cornouillier sanguin (Cornus sanguinea)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Epine-vinette (Berberis vulgaris)	1-3	Haie vive, taillée		x		
Erable champêtre (Acer campestre)	3-12	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (Rosa canina)	1-3	Haie vive		x		
Framboisier (Rubus idaeus)	1-2	Haie vive		x		x
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	1-6	Haie vive		x		
Groseillier commun (Ribes rubrum)	1-2	Haie vive				
Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum)	2	Haie vive et taillée		x		
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	1-40	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Houx commun (Ilex aquifolium)	2-8	Haut jet, haie taillée	x			
If (Taxus baccata)	5-8	Haie vive et taillée	x			
Laurier tin (Viburnum tinus)	4	Haie vive, taillée	x	x		
Lilas commun (Syringa vulgaris)	2-7	Haie vive		x		
Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)	2-4	Haie vive		x		x
Néflier (Mespilus germanica)	2-6	Haie vive, taillée		x		
Noisetier coudrier (Corylus avellana)	2-6	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		x
Pommiers à fleurs (Malus sargentii)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		
Poirier commun (Pyrus communis)	8-20	Haut jet, haie taillée	x			x
Prunellier (Prunus spinosa)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Saule roux (Salix atrocinerea)	3-6	Haie vive, taillée		x		
Saule à oreillettes (Salix aurita)	1-3	Haie vive, taillée				
Seringat (Philadelphus)	1-3	Haie vive		x		
Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)	4-8	Haie vive		x		
Sureau noir (Sambucus nigra)	2-6	Haie vive, taillée		x		x
Troène commun (Ligustrum vulgare)	2-4	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne lanthane (Viburnum lantana)	1-3	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne obier (Viburnum opulus)	2-4	Haie vive, taillée		x		

LISTE DES ESSENCES D'ARBRES PRECONISÉES

Nom	Hauteur en m	Favorable à la faune	Mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	8-10	X		X	
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	10-20	X	X		X
Amélanancier (<i>Amelanchier canadensis</i>)	3-10			X	
Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)	4-10			X	
Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	15-30		X		
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescent</i>)	15-20		X		
Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>)	15-20		X		
Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)	10-25	X			
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	25-35	X	X		X
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	20-30	X			
Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	20-40	X			
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)	5-20		X		X
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	10-20	X	X		
Erable plane (<i>Acer platanoides</i>)	15-30		X		
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	15-35		X		
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	15-35				
Hêtre vert (<i>Fagus sylvatica</i>)	20-45	X			X
Merisier (<i>Prunus avium</i>)	15-20	X	X	X	X
Ceriser à grappes (<i>Prunus padus</i>)	10-15			X	
Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)	10-30				X
Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>)	20-35				
Peuplier blanc (<i>Populus alba</i>)	25-35				
Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>)	25-30				
Poirier sauvage (<i>Pyrus pyraster</i>)	8-20		X	X	X
Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)	6-15		X	X	
Robinier faux acacia (<i>Robinia pseudocacia</i>)	10-30		X	X	
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)	10-25m	X	X		
Saule fragile (<i>Salix fragilis</i>)	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)	20-30m		X		
Tremble (<i>Populus tremula</i>)	15-25m				

ANNEXES

RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Carte de retrait et gonflement des argiles - Source : BRGM

RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Les constructions sur terrain argileux en Ile-de-France

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Le phénomène



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions

Comment se manifestent les désordres ?

- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées



Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité

En région Ile-de-France :

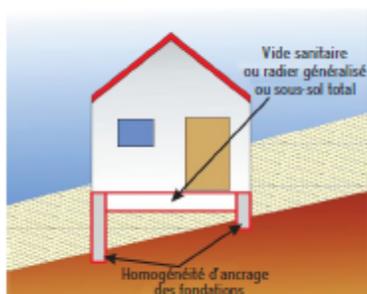
- plus de 500 communes exposées à ce risque
- 1,3 milliard d'euros dépensés pour l'indemnisation des sinistres sur la période 1999 - 2003
- deuxième cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations
- 96% des sinistres concernent les particuliers
- coût moyen d'un sinistre (franchise incluse) : 15 300€¹

¹- source CGEDD, mai 2010

RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Que faire si vous voulez...

construire



➤ Précisez la nature du sol

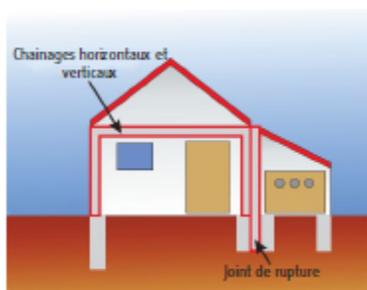
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

➤ Réalisez des fondations appropriées

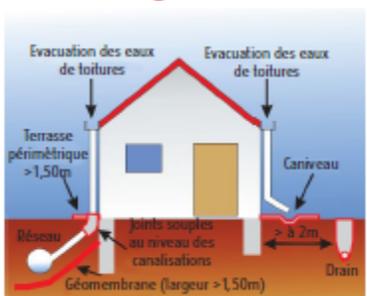
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



➤ Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

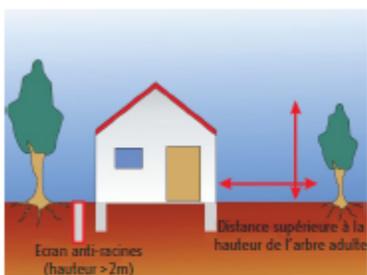
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

aménagement, rénover



➤ Éviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...);
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



➤ Réalisez des fondations appropriées

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

DISPOSITIFS DE STOCKAGE ET INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES À LA PARCELLE

Stockage / infiltration / réutilisation à la parcelle

Objectifs : Réduire la production du ruissellement dans les zones urbaines existantes. Stocker et infiltrer les volumes interceptés à la parcelle.

Principe : Intercepter le ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées d'une habitation, qui sera stocké dans une cuve, pour être infiltré ou re-utilisé.

Dimensions : L'installation est dimensionnée pour une averse de période de retour 20 ans. Le volume de la cuve est déterminé par :
 $V(m^3) = \text{Surface au sol } (m^2) * 0.073$; par exemple, pour une habitation d'une surface au sol de 100m², la cuve devra être d'environ 7 m³.
 L'infiltration peut être assurée par un puits ou une tranchée d'infiltration selon les conditions de perméabilité en profondeur et selon la disposition retenue.

