

- Département de SEINE ET MARNE-

# Plan Local d'Urbanisme

Commune de

## **GUIGNES**

MODIFICATION n°3

**Pièce n°6:**  
**Règlement**

Vu pour être annexé à la délibération du :

Bureau d'étude : Agence **Karine Ruelland architecte-urbaniste**  
42 rue Sorbier 75020 PARIS



# SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>11</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA.....	13
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB.....	25
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC.....	35
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX.....	43
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>51</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU.....	53
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUv.....	61
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU.....	65
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUX.....	67
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>69</b>
CHAPITRE I: DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A.....	71
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>77</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N.....	79
<b>TITRE VI : ANNEXE</b>	<b>87</b>
DEFINITIONS.....	88
LISTE DES ESSENCES LOCALES.....	93

***Nota : les locutions et les mots marqués d'un astérisque (\*) sont expliquées au titre VI ANNEXE "DEFINITIONS"***



## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

---

Le présent document est établi conformément aux dispositions des articles L. 151-2 4° et L. 151- 8 à 42 du code de l'urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de GUIGNES.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1 - les articles L.111.9, L.111.10, L.421.4, R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2., R.111.15, R.111.21 du Code de l'Urbanisme ;

2. - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document pièce n° du présent P.L.U. ;

3. - les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les périmètres sensibles,
- les zones de droit de préemption urbain,
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D.),
- les secteurs sauvegardés,
- les périmètres de restauration immobilière,
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
- les périmètres d'agglomérations nouvelles,
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêt général.

4. - le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France a les mêmes effets juridiques que les directives territoriales d'aménagement au titre des articles L.111-1-1 et L 141-1 du code de l'urbanisme.

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

1. - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones agricoles (A), en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant les pièces n° 5 du dossier.

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- les éléments de paysage, et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ;
- les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L. 151-41 du code de l'urbanisme.

2. - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA référée au plan par l'indice UA et divisée en deux secteurs UAa et UAb
- la zone UB référée au plan par l'indice UB
- la zone UC référée au plan par l'indice UC
- la zone UX référée au plan par l'indice UX.

3. - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
- la zone 1AU référée au plan par l'indice 1AU
  - la zone 1AUv référée au plan par l'indice 1AUv
  - la zone 2AU référée au plan par l'indice 2AU
  - la zone 2AUx référée au plan par l'indice 2AUx.
4. - La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement est :
- la zone A référée au plan par l'indice A, et divisée en deux secteurs Aa et Ab
5. - La zone naturelle ou forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement est :
- la zone N référée au plan par l'indice N et divisée en quatre secteurs : Na, Nb, Ne et Nh.
6. - Les caractères et vocations de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles déclinées sur quatorze articles :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° **Supprimé par la loi ALUR**
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° **Supprimé par la loi ALUR**
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

#### **Article 4 - Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **Article 5 – Application du règlement aux constructions existantes**

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

#### **Constructions détruites par sinistre :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édicté par le présent règlement conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme.

#### **Article 6 – Rappels des textes réglementaires et législatifs**

Les dispositions du règlement s'appliquent sans préjudice de l'application des lois, règlements, documents, servitudes et prescriptions portant effet en matière d'urbanisme. Sont par ailleurs applicables diverses servitudes de droit public ou privé instituées en application du code civil, et notamment des servitudes de passage sur fonds privé, des servitudes de cour commune ou de droits de vues instituées entre propriétaires. Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU les règles des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à R.111-27 conformément aux dispositions de l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme.

#### **Article R111-2**

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

#### **Article R111-4**

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

#### **Article R111-25**

*Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.*

*Il ne peut 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 de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.*

#### **Article R111-26**

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

**Article R111-27**

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

**Article 7 – Rappels du régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions à la date d'approbation du présent règlement**

Il existe trois permis : le permis de construire, le permis d'aménager et le permis de démolir.

Certains travaux et aménagements doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Ce sont la nature, l'importance et la localisation du projet qui déterminent le type de formalité auquel il doit être soumis.

En tout état de cause, tous travaux et aménagements soumis ou non à autorisation doivent respecter les règles d'urbanisme, notamment celles édictées par le PLU.

**7.1 Principe général**

Le code de l'urbanisme définit dans sa partie réglementaire, au *Livre IV : Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions – Titre II : Dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables*, le régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions.

**7.2 Travaux modifiant ou supprimant un élément ayant un intérêt patrimonial ou paysager**

Sont soumis à déclaration préalable :

- les travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager par le Plan Local d'Urbanisme.

Sont soumis à permis de démolir selon l'article R421-28 du Code de l'urbanisme :

- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique;
- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par le Plan local d'urbanisme.



---

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- **la zone UA** à vocation mixte correspondant au centre ville, aux noyaux urbains anciens de la commune et aux extensions périphériques qui le jouxtent
- **la zone UB** à vocation principalement résidentielle correspondant aux secteurs d'habitat récent à dominante pavillonnaire et dans laquelle sont intégrés les logements collectifs de la résidence « les Sablons »
- **la zone UC** située en périphérie de la commune, au nord des vallées des rus de Préfolle et d'Avon, dans laquelle sont implantées des constructions diffuses. Cette zone n'a pas vocation à être densifiée.
- **la zone UX** à vocation d'activités économiques



## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

### Caractère et vocation de la zone

La zone UA recouvre le centre ville de Guignes ; elle est divisée en deux secteurs :

- le secteur UAa qui correspond au centre ancien et au périmètre de la zone centrale qui comprend les écarts ruraux originels aujourd'hui rattrapés par l'urbanisation. C'est le secteur le plus dense de la commune,
- le secteur UAb, qui correspond aux extensions qui s'inscrivent en continuité du centre et à l'articulation avec les secteurs périphériques

***La zone UA comprend des secteurs particuliers qui font l'objet d'orientations d'aménagement présentées pièce n°4 du dossier de PLU. Les occupations et utilisations du sol de ces secteurs devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec ces orientations d'aménagement.***

### Article UA1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel\*

Les constructions à usage d'entrepôts\* sauf ceux autorisés à l'article UA2.

Les constructions à usage artisanal\* sauf celles autorisées à l'article UA2.

Les installations classées\* nouvelles soumises à autorisation

Les constructions nouvelles à usage de commerces\* sauf celles autorisées à l'article UA2.

Les constructions liées à un usage agricole ou d'exploitation forestière\*

Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R443.4 à 5 du code de l'urbanisme

Les carrières

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes.

Toutes les nouvelles constructions dans les espaces paysagers au titre de l'article L. 151-23 à l'exception de celles autorisées à l'article UA2.

### Article UA2. - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées\* soumises à déclaration à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone,
  - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.
- L'aménagement et l'extension des installations classées\* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.

- Les constructions nouvelles à usage de commerce\* à condition que leur surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> et qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages....et qu'elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activité artisanale à condition qu'elles ne dépassent pas 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les constructions nouvelles à usage d'activité artisanale à condition qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan, qu'elles ne dépassent pas 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 sont autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- L'aménagement des accès aux constructions,
- Les annexes à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12 m<sup>2</sup>
- Les piscines de plein air.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

- Tout aménagement ou extension\* des constructions protégées à condition de respecter l'identité architecturale de la construction.
- Toute démolition des constructions protégées à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Toute restauration de clôture à condition de préserver et/ou restaurer la composition d'origine.

### **Article UA3. - ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte (voie publique ou privée ou cour commune existante), et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **VOIRIE**

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes n'excédant pas 25 m<sup>2</sup>, qui, à la date d'approbation de la présente révision du PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus, à condition toutefois que les travaux projetés n'induisent pas une augmentation du nombre de logements.

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

#### **Article UA4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mis en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en toute état de cause l'accompagner.

Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

##### Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique, électrique et de télédistribution intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau téléphonique, électrique et de télédistribution devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires des réseaux.

#### **Article UA.5. – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Article supprimé par la loi ALUR

#### **Article UA6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies.

Les constructions principales doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte. Toutefois, cette règle pourra ne pas être appliquée, à rez-de-chaussée, en cas d'implantation de surfaces commerciales ou d'activités autorisées dans la zone.

Les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sans changement de destination
- les annexes à la construction principale, qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à l'activité, dont la superficie n'excède pas 12 m<sup>2</sup> et la hauteur n'excède pas 3 mètres,
- la construction de piscine de plein air
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions spécifiques applicables aux parcelles ayant des clôtures protégées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

Les constructions s'implanteront en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement\* des voies\* et emprises publiques.

### **Article UA7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter sur l'une au moins des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte. Par rapport aux autres limites les constructions pourront être implantées sur la limite ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de reculement est définie comme suit :

Dans le secteur UAa :

- elle sera au moins égale à 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- elle sera au moins de 2 mètres si la façade est aveugle.

Dans le secteur UAb :

- elle sera au moins égale à 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- elle sera au moins de 3 mètres si la façade est aveugle.

Les marges de recul définies ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à :

- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction existante, à condition que l'extension ne réduise pas la distance minimum observée par la construction existante par rapport à la limite séparative\*. Aucune ouverture ne pourrait être créée dans une façade située à moins de 4 mètres de la limite séparative dans le secteur UAa et 6 mètres dans le secteur UAb ;
- la construction d'annexes n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> et 3 mètres de hauteur ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La marge de recul pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **Article UA8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter les distances suivantes, comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont des murs aveugles.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes.

## **Article UA9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### Dans le secteur UAa :

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 75 % pour les rez-de-chaussée affectés en tout ou partie à usage commercial et artisanal.

### Dans le secteur UAb :

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

### Dans toute la zone :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'aménagement (entraînant ou non un changement de destination), sans extension d'un bâtiment existant, ni modification du volume préexistant.

## **Article UA10. - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

### Dans le secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres.

### Dans le secteur UAb :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres.

### Dans toute la zone :

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes dès lors que leur hauteur à la date d'approbation du PLU reste inchangée.

## **Article UA11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1- Aspect extérieur des constructions**

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

### **Volume**

Les bâtiments seront de proportions plus longues que larges et ne pourront pas avoir une largeur de mur pignon\* supérieure à 10 mètres.

### **Toiture**

Les toitures seront à deux versants symétriques avec faîtage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur).

Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres.

La ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives\* latérales de propriété.

Le traitement des toitures à deux versants, le matériau préconisé est une tuile plate de terre cuite à recouvrement et non pas à emboîtement dite mécanique, c'est-à-dire avec une densité minimale de 27 tuiles au m<sup>2</sup>.

Les toitures en zinc ou en verrière seront autorisées à condition qu'elles soient justifiées par l'architecture du bâtiment dont l'inscription urbaine et paysagère aura été étudiée.

Les toitures facilitant l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale sont autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique, ni à l'extension d'un bâtiment existant. Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit :

- par des ouvertures en pignon
- par des ouvertures en lucarnes ou ouvertures contenues dans le plan de la toiture. La somme des largeurs de ces ouvertures de toiture ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les constructions annexes isolées d'une surface n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 3 m, devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Les constructions annexes isolées d'une surface supérieure à 12 m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 4 m, devront être couvertes par une toiture comportant deux versants, comme la construction principale.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

Pour les façades commerciales, toute saillie par rapport à l'alignement du gros œuvre général de l'immeuble est interdite.

### **Percements**

Les percements des baies assurant l'éclairage seront de proportion verticale (plus haut que large).

Les créations de lucarnes devront reproduire un modèle typologique courant, ou s'en inspirer. Leur localisation devra se composer avec les percements de façade qu'elles surmontent.

La façade commerciale doit prendre en compte les rythmes verticaux liés aux ouvertures à l'étage. Elle doit comporter des éléments pleins qui traduisent un rythme vertical en harmonie avec celui de l'étage, évitant l'effet déséquilibrant de « trou ».

Des adaptations pourront être admises pour les bâtiments annexes.

Les percements seront conçus dans un souci d'économie d'énergie.

Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Elles seront en bois ou en métal. Dans le cas de menuiseries extérieures en bois, celles-ci seront peintes.

Les volets seront des volets en bois peint sans écharpes. Des volets roulants pourront être autorisés pour des baies vitrées en façade arrière, sous réserve que les caissons soient intérieurs.

### **Parements extérieurs**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les enduits de parement extérieur seront de ton pierre. D'autres types de parement pourront être autorisés (clains de bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

### **Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables**

Pour assurer la protection des éléments remarquables du paysage bâti, repérés au plan de zonage en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

## **2- Aménagement des abords des constructions**

### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure des voies et des espaces publics, la clôture sera constituée :

- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuiles. Sa hauteur ne dépassera pas 2 m.
- soit d'un mur bahut en pierre meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou métal peint de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

Les portes de garage seront pleines, en bois ou métal peint.

En limite séparative les clôtures seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou recouverts d'un enduit n'excédant pas 2m,
- soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage ; la hauteur totale n'excédera pas 2 m.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront en bois plein, sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

**Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives\*. Les paraboles devront être implantées de façon à ne pas être visibles du domaine public.

**Article UA12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

**Principes :**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements. En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après.

Le constructeur pourra toutefois, le cas échéant :

- être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective,
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,50 mètres
  - dégagement : 6 x 2,50 mètres,
- soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

**Nombre d'emplacements :**

- **Construction à usage d'habitat :**

Pour les logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement (article L. 151-35 du Code de l'urbanisme)

Il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte. Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

Pour les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé, en outre, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs. Pour les vélos la surface à prévoir est d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement.

- **Construction à usage autre que l'habitat :**

- Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Il Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Constructions à usage artisanal :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Constructions à usage commercial :

Il n'est pas fixé de règles.

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il n'est pas fixé de règles.

- Constructions à usage d'hôtels, restaurants :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 mètres carrés de restaurant (calculés sur la salle de service)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local fermé.

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

#### Stationnement vélo :

Pour les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, il sera exigé :

- Pour les écoles primaires, 1 place pour huit à douze élèves.
- Pour les collèges et lycées, 1 place pour trois à cinq élèves.
- Pour les universités et autres, 1 place pour trois à cinq étudiants.

#### Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelle pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique.

### **ARTICLE UA13. - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

#### Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble autorisée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

#### Espaces boisés classés\* :

Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme.

#### Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les espaces boisés identifiés au plan graphique n°5.2., doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

### **Article UA14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par la loi ALUR

### **Article UA.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandées.

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **Article UA.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.



## CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

### Caractère et vocation de la zone

Cette zone recouvre les extensions urbaines du bourg. Il s'agit d'une zone destinée à accueillir un habitat de faible densité déjà occupé dans sa presque totalité par de l'habitat individuel discontinu et des opérations récentes de lotissement.

**La zone UB comprend des secteurs particuliers qui font l'objet d'orientations d'aménagement présentées pièce n°4 du dossier de PLU. Les occupations et utilisations du sol de ces secteurs devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec ces orientations d'aménagement.**

### Article UB 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel\*

Les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière\*

Les constructions à usage d'entrepôts

Les constructions à usage d'activité artisanale sauf celles autorisées à l'article UB2

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 du code de l'urbanisme

Les carrières

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes, soumis à autorisation au titre des installations classées.

Les nouvelles installations classées soumises à autorisation\*

Toutes nouvelles constructions dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 sauf celles autorisées en UB2.

### Article UB 2. - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions nouvelles à usage d'activité artisanale à condition qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan, qu'elle ne dépassent pas 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
- Les installations classées\* soumises à déclaration à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants
  - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.
- L'aménagement et l'extension mesurée des installations classées\* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 sont autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- L'aménagement des accès aux constructions,
- Les annexes à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12 m<sup>2</sup>
- Les piscines de plein air,
- Les parkings publics à condition qu'ils soient paysagés et arborés

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

- Tout aménagement ou extension\* des constructions protégées à condition de respecter l'identité architecturale de la construction.
- Toute démolition des constructions protégées à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Toute restauration de clôture protégée à condition de préserver et/ou restaurer la composition d'origine.

### **Article UB3. - ACCES ET VOIRIE**

#### *ACCES*

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte (voie publique ou privée ou cour commune existante), et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### *VOIRIE*

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Des voies pourront temporairement se terminer en impasse sous réserve qu'elles anticipent un raccordement ultérieur au réseau viaire futur prévu dans les orientations d'aménagement par secteur (cf. pièce N°4 du PLU). Dans l'attente du raccordement, une aire de retournement provisoire devra être aménagée.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes n'excédant pas 25 m<sup>2</sup>, qui, à la date d'approbation de la présente révision du PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus, à condition toutefois que les travaux projetés n'induisent pas une augmentation du nombre de logements.

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

### **Article UB4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mis en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en toute état de cause l'accompagner.

Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

### Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique, électrique et télédistribution intérieure seront enterrées, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau téléphonique, électrique et télédistribution devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires des réseaux.

### **Article UB.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Article supprimé par la loi ALUR

### **Article UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes soit en retrait. En cas de retrait, la distance à l'alignement\* sera au moins égale à 6 mètres.

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 25 mètres mesurées à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Ces règles pourront ne pas être imposées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- les annexes, n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> qui ne sont destinées ni à l'habitat, ni à l'activité.
- la construction de piscine en plein air

Dispositions spécifiques applicables aux parcelles ayant des clôtures protégées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

Les constructions s'implanteront obligatoirement en retrait de 6 mètres minimum de l'alignement\* des voies\* et emprises publiques.

#### **Article UB7. - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées sur l'une des deux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

Les constructions doivent être obligatoirement en retrait des autres limites de propriété.

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives\* de propriété seront au moins égales à :

- 4 mètres si la façade comporte des ouvertures,
- 2,50 mètres en cas de mur aveugle.

Les marges de recul définies ci-dessus ne s'appliquent pas à :

- L'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction existante, à condition que l'extension ne réduise pas la distance minimum observée par la construction existante par rapport à la limite séparative\* et qu'aucune ouverture ne soit créée dans une façade située à moins de 4 mètres de la limite séparative.
- la construction d'annexe n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité professionnelle
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La marge de recul pour la construction de piscine de plein air sera d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **Article UB 8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes\*.

Les constructions à usage d'habitation ou d'activité doivent être implantées dans un même volume ou dans des bâtiments accolés formant une seule emprise bâtie.

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les distances suivantes, comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures
- 4 mètres les façades des bâtiments sont des murs aveugles.

**Article UB9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'aménagement n'entraînant pas de changement de destination sans extension, ni modification du volume préexistant, d'un bâtiment existant.

**Article UB10. - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 m par rapport au sol naturel.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

Des dispositions particulières pourront être autorisées à condition qu'elles ne concernent pas plus de 10% de l'emprise de la construction et qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse au bâtiment et à l'environnement.

Pour les annexes :

- la hauteur totale ne doit pas excéder 3 mètres quant il s'agit d'abri de jardin n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- la hauteur totale ne doit pas excéder 4 mètres quant il s'agit d'annexes dont la superficie est comprise entre 12m<sup>2</sup> et 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les rez-de-chaussée ne pourront pas être surélevés de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel avant travaux. Cette surélévation pourra être majorée si elle est justifiée par des impératifs techniques de raccordement gravitaire au réseau d'eaux usées existant ou projeté, sans jamais pouvoir excéder 1 m, mesuré au point le plus haut du terrain naturel avant travaux.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Article UB11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. Aspect extérieur des constructions**

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.

**Volumétrie**

Le volume de la construction ne devra pas comporter plus de 3 niveaux, soit R+2 en cas de toiture terrasse et R+1+combles aménagés en cas de toiture à pentes.

**Toiture**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant.

Les toitures pourront être à pentes ou en terrasses. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.

### **Percements**

Les percements seront conçus dans un souci d'économie d'énergie.

Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage.

Elles seront de préférence en bois ou en métal. Dans le cas de menuiseries extérieures en bois, celles-ci seront peintes.

Les volets roulants devront être totalement intégrés dans la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître en façade.

### **Parements extérieurs**

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

#### Dispositions spécifiques applicables aux constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Pour assurer la protection des éléments remarquables du paysage bâti, repérés au plan de zonage, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

## **2. Aménagement des abords des constructions**

### Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

- En bordure des voies et des espaces publics

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

La clôture sera constituée :

- soit d'un mur bahut en pierre meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m.
- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le mur est couronné d'un chaperon fait de tuiles ou maçonné. La hauteur ne dépassera pas 1,60 m ; la hauteur pourra être portée à 2m si la clôture est contiguë à un mur protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les portes et portails seront de même hauteur que les piliers qui les maintiennent. Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en fer. Ils seront peints de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

- En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou comportera d'un chaperon fait de tuiles,
- soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

La hauteur de la clôture en limite séparative n'excédera pas 2m. En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

Dans tous les cas, sont interdits les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

#### Dispositions spécifiques applicables aux constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront en bois plein, sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

#### **Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Dans les opérations d'ensemble telles que groupements d'habitations les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives\*.

Les paraboles devront être implantées de façon à ne pas être visibles du domaine public.

## **Article UB12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

### **Principes :**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2,50 mètres,

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

### **Nombre d'emplacements :**

- **Construction à usage d'habitat :**

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement (article L. 151-35 du Code de l'urbanisme).

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte. Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

Pour les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé, en outre, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et les voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants.

Pour les vélos la surface à prévoir est d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création de nouveau logement.

- **Construction à usage autre que l'habitat :**

#### Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à usage industriel ou artisanal :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à usage commercial :

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher n'excède pas 120 m<sup>2</sup> : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non des grandes surfaces commerciales sera une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :Stationnement vélo :

Pour les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, il sera exigé :

- Pour les écoles primaires, 1 place pour huit à douze élèves.
- Pour les collèges et lycées, 1 place pour trois à cinq élèves.
- Pour les universités et autres, 1 place pour trois à cinq étudiants.

Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**ARTICLE UB13. - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum 40% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 mètres carrés. Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire, notamment les arbres de hautes tiges, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Espaces boisés classés\* :

Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme.

Espaces paysagers protégés (cf article L. 151-23°)

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les espaces boisés identifiés au plan graphique n°5.2., doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Les parkings publics autorisés à l'article UB2 dans les espaces paysagers protégés devront être largement paysagés. Ils devront de plus être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.

#### **Article UB14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par la loi ALUR

#### **Article UB.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandées.

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **Article UB.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## **CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC**

### **Caractère et vocation de la zone**

Cette zone correspond aux extensions urbaines réalisées en périphérie de l'agglomération de Guignes, de l'autre côté de la vallée des rus d'Avon et Préfolles. Il s'agit d'une urbanisation sous forme habitat pavillonnaire de faible densité. Cette zone n'a pas vocation à se densifier. Ce caractère, d'une urbanisation en diffus et paysagée, doit être maintenu et poursuivi.

### **Article UC1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions à usage industriel\*

Les constructions à usage de commerces

Les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière\*

Les constructions à usage d'entrepôts

Les constructions à usage de bureau et d'activité artisanale sauf celles autorisées à l'article UC2

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R444.1 du code de l'urbanisme

Les carrières

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes, soumis à autorisation au titre des installations classées.

Les nouvelles installations classées soumises à autorisation\*

### **Article UC2. - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions nouvelles à usage de bureau et d'activité artisanale à condition qu'elles soient le complément de l'habitation et qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation, et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

### **Article UC3. - ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte (voie publique ou privée ou cour commune existante), et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **VOIRIE**

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes n'excédant pas 25 m<sup>2</sup>, qui, à la date d'approbation de la présente révision du PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus, à condition toutefois que les travaux projetés n'induisent pas une augmentation du nombre de logements.

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

## **Article UC4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mis en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en toute état de cause l'accompagner.

Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés à minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

### Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Le raccordement des habitations au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires des réseaux.

**Article UC.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Article supprimé par la loi ALUR.

**Article UC6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement\* au moins égale à 6 mètres.

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 30 mètres mesurées à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte. Au-delà de cette bande, seules seront autorisées les annexes n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les piscines de plein air.

Ces règles pourront ne pas être imposées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes

**Article UC7. - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives\* de propriété.

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives\* de propriété seront au moins égales à :

- 6 m si la façade comporte des ouvertures,
- 4 mètres en cas de mur aveugle ou de jours de souffrance.

Les marges de recul définies ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à :

- L'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction existante, à condition que l'extension ne réduise pas la distance minimum observée par la construction existante par rapport à la limite séparative\* et qu'aucune baie ne soit créée dans une façade située à moins de 6 mètres de la limite séparative\*,
- la construction d'annexe n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité professionnelle,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour la construction de piscine de plein air la distance par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à 4 mètres.

**Article UC 8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes.

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les distances suivantes, comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures
- 4 mètres les façades des bâtiments sont des murs aveugles.

### **Article UC 9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 25% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UC10. - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 m par rapport au sol naturel.

Pour les annexes :

- la hauteur totale ne doit pas excéder 3 mètres quant il s'agit d'abri de jardin n'excédant pas 12 m<sup>2</sup>
- la hauteur totale ne doit pas excéder 4 mètres quant il s'agit de garage n'excédant pas 25 m<sup>2</sup>.

Les rez-de-chaussée ne pourront pas être surélevés de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel avant travaux. Cette surélévation pourra être majorée si elle est justifiée par des impératifs techniques de raccordement gravitaire au réseau d'eaux usées existant ou projeté, sans jamais pouvoir excéder 1 mètre, mesuré au point le plus haut du terrain naturel avant travaux.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UC11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1. Aspect extérieur des constructions**

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.

#### **Volumétrie**

Le volume de la construction ne devra pas comporter plus de 3 niveaux, soit R+2 en cas de toiture terrasse et R+1+combles aménagés en cas de toiture à pentes.

#### **Toiture**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant.

Les toitures pourront être à pentes ou en terrasse. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.

#### **Percements**

Les percements seront conçus dans un souci d'économie d'énergie.

Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Elles seront de préférence en bois ou en métal. Dans le cas de menuiseries extérieures en bois, celles-ci seront peintes.

Les volets roulants devront être totalement intégrés dans la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître en façade.

### **Parements extérieurs**

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

## **2. Aménagement des abords des constructions**

### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

#### **En bordure des voies et des espaces publics**

La clôture sera constituée :

- soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.
- soit en cas de forte différence de niveau entre le terrain privé et le domaine public (cf schéma en annexe):
  - si un mur de soutènement d'une hauteur comprise entre 1m et 2m existe en limite du domaine public ou est à réaliser, la clôture, au-delà de cette hauteur, sera impérativement constituée d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non de grillage dont la hauteur ne devra pas excéder 1,20m au-dessus du soutènement,
  - la clôture peut être composée d'un talus planté et d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, implanté en retrait dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50m au-dessus du talus.

Les portes et portails peuvent être maintenus par des piliers maçonnés, éventuellement chaperonnés de tuiles, aussi discrets que possible.

Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en fer. Ils seront peints de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

#### **En limite séparative**

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 m. En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

### **Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives\*.

Les paraboles devront être implantées de façon à ne pas être visibles du domaine public.

## **Article UC12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

### **Principes :**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,50 mètres
  - dégagement : 6 x 2,50 mètres,
- soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

### **Nombre d'emplacements :**

- **Construction à usage d'habitat :**

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement (article L. 151-35 du Code de l'urbanisme).

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et les voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés **pour** les voitures d'enfants en cas de logements collectifs. Pour les vélos la surface à prévoir est d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création de nouveau logement.

- **Construction à usage autre que l'habitat :**

#### **Constructions à usage de bureaux publics ou privés :**

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à usage artisanal :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> ou 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :Stationnement vélo :

Pour les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, il sera exigé :

- Pour les écoles primaires, 1 place pour huit à douze élèves.
- Pour les collèges et lycées, 1 place pour trois à cinq élèves.
- Pour les universités et autres, 1 place pour trois à cinq étudiants.

Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**ARTICLE UC13. - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum 70% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 mètres carrés.

Espaces boisés classés\* :

Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme.

**Article UC14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par la loi ALUR

**Article UC.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandées.

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **Article UC.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UX correspond aux zones d'activités économiques de Guignes. Elles sont éclatées en 3 sites :

- au sud-est, la zone d'activité de l'Orée de Guignes, en cours de commercialisation et de construction ;
- à l'entrée ouest, le site de l'ancienne Biscotterie, rue de la Fontaine Sainte-Anne ;

- au nord-ouest en limite de la commune de Yèbles. Situé entre l'ancienne voie ferrée, les espaces agricoles, la RN36 et RD319 et de la future station d'épuration, ce territoire est aujourd'hui occupé par des bâtiments dégradés, des anciennes serres agricoles ; le projet communal encourage la mise en valeur de ce site dans le cadre d'une reconversion économique. Cette zone d'activités jouxtera la future zone d'activités intercommunale Yèbles Guignes inscrite sur la carte de destination générale du territoire du SDRIF approuvé en 2013.

La zone UX est vouée exclusivement à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux, tout en permettant les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif.

***La zone UX comprend un secteur particulier qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement présentée pièce n°4 du dossier de PLU. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec cette orientation d'aménagement.***

### Article UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitat\* qui ne sont pas autorisées à l'article UX2

Les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière\*

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R444.1 du code de l'urbanisme

Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R443.4 à 5 du code de l'urbanisme

Les carrières

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes, soumis à autorisation au titre des installations classées.

### Article UX.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation\* si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La création et l'aménagement des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension mesurée sous réserve que les dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et installations.

### **Article UX.3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

#### **ACCES**

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte (voie publique ou privée ou cour commune existante), et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Tout accès direct à partir de la RD 619 est interdit, en dehors des carrefours aménagés.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manœuvres sur la chaussée, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée.

#### **VOIRIE**

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer en cas :

- d'aménagement ou d'extension de constructions existantes qui, à la date d'approbation de la présente révision du PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.
- d'implantation d'annexes n'excédant pas 25 m<sup>2</sup>,
- de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

### **Article UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement**

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Des dispositions spécifiques pourront en particulier être imposées pour les installations classées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mis en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner.

Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle.

Les voies nouvelles, espaces publics et aires de stationnement disposeront d'un réseau de collecte des eaux pluviales enterré, équipé de dessableur-déshuileur se rejetant dans le bassin de rétention propre à chaque opération. L'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux de ruissellement est autorisée : réseau aérien de noues plantées pour le stockage et la filtration des eaux, avant rejet dans le bassin filtrant propre à l'opération.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des espaces verts et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

#### Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique, électrique et de télédistribution intérieure sera enterrée.

### **Article UX.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Article supprimé par la loi ALUR

### **Article UX.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 619.

### **Article UX.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant, par rapport à toutes les limites séparatives\* de propriété, une marge de reculement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Les annexes\* ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage et de 4 mètres de hauteur totale, pourront être implantées en limites séparatives sur un linéaire n'excédant pas 20 mètres.

### **Article UX.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UX.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60%.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

### **Article UX.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1. Aspect extérieur des constructions**

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.

#### **Toiture**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant.

Les toitures pourront être à pentes permettant de masquer les édicules techniques, ou en terrasse. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Elles seront de couleur foncée afin d'atténuer leur impact dans le paysage

Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.

#### **Percements**

Les percements seront conçus dans un souci d'économie d'énergie.

#### **Parements extérieurs**

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Les bâtiments de volume imposant, seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

#### **2. Aménagement des abords des constructions**

##### **- Clôtures :**

Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

##### **Enseignes**

Les graphismes publicitaires doivent être discrets, composés avec le dessin de la façade et précisés dans le permis de construire.

- Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques devront être implantées de façon à ne pas être visibles du domaine public.

## **Article UX.12 - STATIONNEMENT**

### **Principes :**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,50 mètres
  - dégagement : 6 x 2,50 mètres,
- soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

### **Nombre d'emplacements :**

- **Construction à usage d'habitat :**

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

Ces règles ne s'appliqueront pas à l'extension des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

- **Construction à usage autre que l'habitat**

#### Constructions à usage de bureaux\*:

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Constructions à usage industriel\*, artisanal\* ou d'entrepôt\*:

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à usage de commerce\* :

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher n'excède pas 120 m<sup>2</sup>, 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher est supérieure à 120 m<sup>2</sup>, 5 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'emprise au sol des surfaces de stationnement, bâties ou non, des grandes surfaces commerciales de plus de 1 000m<sup>2</sup>, ne pourra pas excéder l'emprise de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local fermé.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :Stationnement vélo :

Pour les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, il sera exigé :

- Pour les écoles primaires, 1 place pour huit à douze élèves.
- Pour les collèges et lycées, 1 place pour trois à cinq élèves.
- Pour les universités et autres, 1 place pour trois à cinq étudiants.

**Article UX.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**Obligation de planter :

La marge de recul prévue à l'article UX 6 ci-dessus sera paysagée et arborée.

En bordure de la RD 619 une bande plantée continue d'une largeur minimum de 10 mètres sera créée.

La marge de recul prévue à l'article UX 7 ci-dessus sera plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essences locales pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces plantés.

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être paysagers et arborés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.

Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences locales.

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup>.

**Article UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\***

Article supprimé par la loi ALUR.

---

### **Article UX.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandées.

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

### **Article UX.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.



## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser qui sont les suivantes :

- **la zone 1AU** d'extension urbaine à vocation mixte
- **la zone 1AUv** destinée à l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage
- **la zone 2AU** d'extension urbaine, à vocation mixte, dont l'ouverture à l'urbanisation est différée
- **la zone 2AUX** d'extension urbaine à vocation d'activités, dont l'ouverture à l'urbanisation est différée



---

## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU**

---

Il s'agit d'une zone à urbaniser sous forme de Zone d'Aménagement Concerté, située au lieu-dit la Pièce du Jeu. Ce secteur, à vocation mixte, est principalement destiné à l'habitat et aux équipements publics.

**Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'OAP n°1, présentée pièce n°4 du PLU. Les projets d'aménagement devront être compatibles avec cette OAP.**

### **Article 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière\*

Les constructions à usage de commerce qui ne sont pas admises à l'article 1AU.2.

Les constructions à usage d'artisanat qui ne sont pas admises à l'article 1AU.2.

Les constructions à usage industriel\*.

Les constructions à usage d'entrepôt\*.

Les installations classées\* soumises à autorisation.

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, visés à l'article R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R. 441.1 à 4 du code de l'urbanisme.

Les carrières.

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes.

### **Article 1AU.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage de commerces et services\* à condition qu'elles ne dépassent pas 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'elles s'inscrivent en rez-de-chaussée d'immeuble d'habitation.

Les constructions à usage d'artisanat\* à condition qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan, qu'elles ne dépassent pas 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

### **Article 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **Voirie**

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, de telle sorte qu'elles se raccordent à leurs deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les voies en impasse pourront ponctuellement être autorisées pour desservir des cours communes.

Les voies nouvelles devront être aménagées pour permettre tous les modes de déplacements sécurisés (piétons, cycles et véhicules à moteur).

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

## **Article 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **Assainissement**

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Un stockage et une évacuation des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires.

Les voies nouvelles, espaces publics et aires de stationnement disposeront d'un réseau de collecte des eaux pluviales enterré, équipé de dessableur-déshuileur se rejetant dans le bassin de rétention propre à chaque opération. L'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux de ruissellement est autorisée : réseau aérien de noues plantées pour le stockage et la filtration des eaux, avant rejet dans le bassin filtrant propre à l'opération.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des espaces verts et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

### **Desserte téléphonique, électrique et télédistribution**

La desserte téléphonique, électrique et de télédistribution intérieure sera enterrée.

### **Article 1AU.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Article supprimé par la loi ALUR

### **Article 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement de l'espace de desserte soit en retrait.  
En cas de retrait, la distance à l'alignement\* sera au moins égale à 6 mètres.

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz seront implantés à l'alignement et intégrés soit dans les bâtiments soit aux clôtures.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur l'alignement ou avec un retrait minimum de 0,5 mètre.

### **Article 1AU.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Les constructions doivent s'implanter sur l'une au moins des deux limites séparatives\* aboutissant aux voies de desserte, en retrait des autres limites.

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

- la hauteur totale de la construction avec un minimum de 6 mètres si la façade comporte des ouvertures,
- minimum de 3 mètres si la façade ne comporte pas d'ouvertures.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées en raison de la configuration du parcellaire existant pour des raisons d'harmonie notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, pour faciliter l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, ou encore pour des raisons techniques, le tout dans le cadre d'une expression volumétrique simple et conforme aux usages locaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite séparative ou en retrait minimum de 1 mètre.

### **Article 1AU.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article 1AU.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Aspect extérieur des constructions**

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.

### **Toiture**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures pourront être à pentes ou en terrasse. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.

### **Percements**

Les percements seront conçus dans un souci d'économie d'énergie.

Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Elles seront de préférence en bois ou en métal. Dans le cas de menuiseries extérieures en bois, celles-ci seront peintes.

Les volets roulants devront être totalement intégrés dans la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître en façade.

### **Parements extérieurs et matériaux de façade**

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

### **Aménagement des abords des constructions**

#### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Il sera recherché une harmonie sur toute la zone.

En bordure des voies et des espaces publics, la clôture pourra être constituée :

- soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes et dont la hauteur ne dépassera pas 2 m ;
- soit d'un soubassement maçonné comme mentionné ci-dessus, surmonté d'une grille à barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences locales, de proportion 1/3, 2/3, la hauteur totale ne dépassera pas 2 m ;
- soit de haies vives composées d'un mélange d'essences locales doublées ou non intérieurement d'un grillage et dont la hauteur ne dépassera pas 2 m.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou métal peint de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou métal peint de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

En limite séparative les clôtures seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou recouverts d'un enduit n'excédant pas 2 m,
- soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage. La hauteur totale n'excédera pas 2m.

#### Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

### **Article 1AU.12 - STATIONNEMENT**

#### **Principes :**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

De plus, à partir du domaine public sur 5 m de longueur, la rampe d'accès ne devra pas présenter une pente supérieure à 5%.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2,50 mètres,

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

#### **Nombre d'emplacements :**

Dans toute la zone, chaque opération devra comprendre un nombre de places de stationnement banalisées le long des voies ou dans des parkings accessibles aux visiteurs.

- **Construction à usage d'habitat :**

Pour les logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement (article L. 151-35 du Code de l'urbanisme).

Pour les opérations comportant plus de 10 logements, il sera réalisé, en outre, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 0,2 emplacements par logement. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

- Constructions à usage d'habitat individuel :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une sera couverte.

- Constructions à usage d'habitat collectif :

Il sera créé deux places de stationnement par logement dont les 2/3 seront couvertes.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et les voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés par les voitures d'enfants.

Tout local réservé à ces usages doit avoir une surface minimum de 3 m<sup>2</sup>. Pour les vélos la surface à prévoir est d'au moins 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- **Construction à usage autre que l'habitat :**

Constructions à usage de bureaux \*

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, conformément aux normes suivantes :

- 1.5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à usage de commerces:

L'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non des grandes surfaces commerciales sera une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de surface de vente, dans un local fermé.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier\* :

Il sera créé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Stationnement vélo :

Pour les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, il sera exigé :

- Pour les écoles primaires, 1 place pour huit à douze élèves.
- Pour les collèges et lycées, 1 place pour trois à cinq élèves.
- Pour les universités et autres, 1 place pour trois à cinq étudiants.

**Article 1AU.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être au maximum maintenues.

Si toutefois certaines sont supprimées, elles devront être remplacées en nombre équivalent par de nouvelles plantations reprenant l'esprit d'origine et les essences locales traditionnelles, dans le respect de la qualité du site.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Il sera réalisé un minimum de 15% d'espaces verts publics.

#### **Article 1AU.14 – SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM.**

La surface de plancher maximale est fixée à 32 000 m<sup>2</sup> hors équipements publics.

#### **Article 1AU.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandées.

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **Article 1AU.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.



---

## **CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUv**

---

### **Caractère et vocation de la zone**

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à accueillir l'aire intercommunale d'accueil des gens du voyage

### **Article 1AUv.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière\*

Les constructions à usage de commerce\*

Les constructions à usage d'artisanat\*

Les constructions à usage industriel\*

Les constructions à usage d'habitation\*

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier\*

Les constructions à usage d'entrepôt\* qui ne sont pas liées à une activité autorisée dans la zone.

Les carrières.

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes.

Les installations classées\* soumises à autorisation.

### **Article 1AUv.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Aucune occupation et utilisation du sol n'est soumise à conditions particulières.

### **Article 1AUv.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **Article 1AUv.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Un stockage et une évacuation des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires.

Les voies nouvelles, espaces publics et aires de stationnement disposeront d'un réseau de collecte des eaux pluviales enterré, équipé de dessableur-déshuileur se rejetant dans le bassin de rétention propre à chaque opération. L'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux de ruissellement est autorisée : réseau aérien de noues plantées pour le stockage et la filtration des eaux, avant rejet dans le bassin filtrant propre à l'opération.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des espaces verts et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

### Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

La desserte téléphonique, électrique et de télédistribution intérieure sera enterrée.

## **Article 1AUv.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Article supprimé par la loi ALUR

## **Article 1AUv.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement de l'espace de desserte soit en retrait.

- En cas de retrait, la distance à l'alignement\* sera au moins égale à 1 mètre.

**Article 1AUv.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives\* ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de reculement sera de 1 mètre minimum.

**Article 1AUv.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles.

**Article 1AUv.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règles.

**Article 1AUv.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle

**Article 1AUv.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****Aspect extérieur des constructions**

Il n'est pas fixé de règle

**Aménagement des abords des constructions****Clôtures**

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2m.

- En bordure des voies et des espaces publics, la clôture sera constituée de haies vives composées d'un mélange d'essences locales doublées ou non intérieurement d'un grillage.
- En limite séparative les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage.

**Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets des concessionnaires des réseaux, ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

**Article 1AUv.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

**Article 1AUv.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les aménagements et plantations seront réalisés conformément aux principes définis dans l'OAP n°7, pièce n°4 du dossier de PLU.

**Article 1AUv.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL \***

Article supprimé par la loi ALUR

**Article 1AUv.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles.

**Article 1AUv.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUES**

Il n'est pas fixé de règles.

---

## **CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU**

---

### **Caractère et vocation de la zone**

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à permettre à long terme l'extension de l'urbanisation.

Son urbanisation quoique prévue, n'est donc pas autorisée dans le cadre du présent PLU. Elle ne sera possible qu'après révision ou modification du plan local d'urbanisme.

### **Article 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction ou installation nouvelle est interdite.

### **Article 2AU.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Aucune construction n'est autorisée sous condition particulière.

### **Articles 2AU.3 à 2AU.5**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article 2AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait 1 mètres minimum des voies et emprises publiques

### **Article 2AU.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives\* ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de reculement sera de 1 mètre minimum.

### **Articles 2AU.8 à 2AU.13**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article 2AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL \***

Article supprimé par la loi ALUR

**Article 2AU.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles.

**Article 2AU.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUES**

Il n'est pas fixé de règles.

---

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUX**

---

### **Caractère et vocation de la zone**

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à permettre à long terme l'extension de l'urbanisation à vocation d'activités économique située à l'ouest de l'agglomération en limite de la commune de Yèbles en compatibilité avec les orientations du SDRIF.

Son urbanisation, quoique prévue, n'est donc pas autorisée dans le cadre du présent PLU. Elle ne sera possible qu'après modification du plan local d'urbanisme.

### **Article 2AUX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction ou installation nouvelle est interdite.

### **Article 2AUX.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Aucune construction n'est autorisée sous condition particulière.

### **Articles 2AUx.3 à 2AUx.5**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article 2AUx.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait 1 mètres minimum des voies et emprises publiques

### **Article 2AUx.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives\* ou en retrait.  
En cas de retrait, la marge de reculement sera de 1 mètre minimum.

### **Articles 2AUx.8 à 2AUx.13**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 2AUX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\***

Article supprimé par la loi ALUR

**Article 2AUx.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles.

**Article 2AUx.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUES**

Il n'est pas fixé de règles.

**TITRE IV - DISPOSITIONS  
APPLICABLES A LA ZONE  
AGRICOLE**



---

## CHAPITRE I: DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

---

### Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées à l'exploitation agricole. Elle est divisée en deux secteurs :

- le secteur Aa destiné aux activités agricoles,
- le secteur Ab qui correspond à un couloir de ligne électrique haute tension

La zone A est concernée par des canalisations de transport de gaz combustible reportées sur le document graphique (pièce n° 5.1). Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des canalisations, GRT gaz région Val-de Seine, Agence Ile-de-France sud (14 rue Pelloutier Croissy Beaubourg 77435 Marne-la-Vallée) doit être consulté dès le stade de l'avant projet sommaire.

### Article A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Dans toute la zone A

Toute construction nouvelle qui n'est pas liée à l'exploitation agricole ou forestière, ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif est interdite, (sauf celle mentionnée à l'article A2).

Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha, repérée sur les documents graphiques du PLU, toute construction nouvelle sera interdite.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie classée route express, la RN 36, toute construction nouvelle est interdite (sauf celles mentionnées à l'article L111-6 du code de l'urbanisme et présentées à l'article A2 ci-après)

Dans une bande de 75 m de part et d'autre des voies classées à grande circulation, la RN 19 et les routes départementales RD 319, RD 619 et RD 402, toute construction nouvelle est interdite (sauf celles mentionnées à l'article L111-6 du code de l'urbanisme et présentées à l'article A2 ci-après)

#### Dans le secteur Aa :

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitat qui ne sont pas autorisées à l'article A.2

Dans les zones de danger relatives à la canalisation de transports de matière dangereuse et reportées sur le document graphique pièce n° 5.1 Plan de la commune :

- a) Dans la zone de dangers très graves, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public appartenant à l'une des catégories suivantes au sens de l'article R123-19 du Code de la construction et de l'habitation :
  - o catégories 1,2 et 3
  - o -autres catégories que celles énumérées ci-dessus et susceptibles de recevoir plus de 100 personnes

b) Sont proscrites en zones de danger graves, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public appartenant à l'une des catégories suivantes au sens de l'article R123-19 du code de la construction et de l'habitation :

- -catégories 1,2 et 3

c) dans les 3 zones de dangers : le maire doit informer le transporteur des projets le plus en amont possible afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

#### **Dans le secteur Ab :**

Sont interdits :

- Toutes constructions nouvelles non liées au transport de l'énergie électrique
- L'exploitation des richesses du sous-sol et les carrières

### **Article A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Dans le secteur Aa :**

- Les constructions liées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles s'implantent à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitations, à moins que des contraintes liées au voisinage ne rendent pas cette proximité souhaitable.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation, qu'elles soient implantées en continuité du bâti existant et utilisant le même accès routier, sauf si des gênes pour le voisinage, liées aux nuisances, ne rendent pas cette proximité souhaitable. Si des gênes existent, elles doivent être appréciées au regard de la réglementation, et l'habitation ne pouvant être implantée à proximité, devra se situer en zone urbaine.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou qu'elles en constituent le complément.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs d'intérêt général à caractère technique, à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'elles s'implantent, sauf impossibilité technique notoire, à proximité de ces zones.
- Les dispositifs techniques nécessaires aux activités agricoles ou forestières à condition que le site et le milieu soient respectés (implantation, qualité architecturale...) ;
- Les gîtes ruraux à condition qu'ils constituent une réutilisation des bâtiments actuels et qu'ils soient le complément d'une activité agricole
- L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique à haute ou très haute tension
- L'aménagement des constructions existantes, dès lors que leur destination reste inchangée

Dans le secteur de 75 m de part et d'autres de la voie classée à grande circulation (la RN 36 et RN 19), seuls sont autorisées (art.L111-6 du code de l'urbanisme):

- . Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- . les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- . les bâtiments d'exploitation agricole ;
- . les réseaux d'intérêt public.

#### **Dans le secteur Ab**

- Les occupations du sol à condition qu'elles soient nécessaires au transport de l'énergie électrique

### **Article A.3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

### **Article A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

#### **2 - Assainissement**

*Eaux usées* : Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions ; le dimensionnement de l'assainissement autonome correspondra à la totalité des bâtiments raccordés. En cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement autonome, les constructions et agrandissements, ne seront pas admis.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite sauf dérogation à titre exceptionnel pour des rejets après épuration provenant de systèmes d'assainissements non collectifs réalisés dans des terrains de perméabilité insuffisante pour permettre l'épuration et l'évacuation des effluents.

*Eaux pluviales* : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mis en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner.

Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

#### **Desserte téléphonique, électrique et télédistribution**

Le raccordement des habitations, autorisées à l'article N2, au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires

### **Article A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Article supprimé par la loi ALUR.

## **Article A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La distance entre une construction et les voies et les emprises publiques ne pourra pas être inférieure à 10 mètres.

Ces règles de retrait ne sont pas applicables :

- au constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité de ces infrastructures,

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie classée route express, la RN 36, toute construction nouvelle est interdite (sauf celles mentionnées à l'article L111-6 du code de l'urbanisme et présentées à l'article A2).

Dans une bande de 75 m de part et d'autre des voies classées à grande circulation, la RN 19 et les routes départementales RD 319, RD 619 et RD 402, toute construction nouvelle est interdite (sauf celles mentionnées à l'article L111-6 du code de l'urbanisme et présentées à l'article A2).

## **Article A.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant par rapport à toutes les limites séparatives\* de propriété une marge de reculement au moins égale à 10 mètres.

## **Article A.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée ; aucune distance n'est imposée entre les bâtiments.

## **Article A.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 17 mètres pour les constructions à usage agricole
- 10 mètres pour la construction du logement autorisé par exploitation.

## **Article A.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1- Aspect extérieur des constructions**

#### **Toiture**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant.

Les toitures pourront être à pentes ou en terrasse. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

### **Parements extérieurs**

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels.

Les bâtiments de volume imposant, notamment les hangars agricoles, seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

### **2- Aménagement des abords des constructions**

#### **- Clôtures :**

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la parcelle et les constructions avoisinantes.

#### **- Dispositions diverses :**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

### **Article A.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **Article A.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

#### **Espaces boisés classés\* :**

Les espaces boisés classés\*\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

#### **Obligation de planter :**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les équipements agricoles ayant un impact dans le paysage de près ou de loin, leur implantation sera telle qu'il sera réservé un espace pour être planté d'arbres de haute tige, d'essence locale.

### **Article A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par la loi ALUR

### **Article A.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article A.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.



**TITRE V : DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES ET FORESTIERES**



## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

### Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone qui doit être protégée en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent. Elle comprend quatre secteurs :

**Na** : qui correspond aux grandes entités du milieu naturel, les masses boisées, le coteau des vallées des rus d'Avon et de Préfolle et l'espace boisé protégé au SDRIF, dans lesquelles l'exploitation agricole des terrains est autorisée mais aucune construction ;

**Nb** : qui correspond aux secteurs agricoles dans lesquels des constructions non liées à l'agriculture ont été réalisées ; seuls l'aménagement et l'extension des constructions existantes y sont autorisés ;

**Ne** : qui correspond à un secteur protégé au titre du paysage mis en emplacement réservé pour permettre la réalisation d'une salle des fêtes municipale

**Nh** : qui correspond aux espaces naturels en milieu humide qui doivent être protégés en raison de la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides. Il s'agit des rus d'Avon et de Préfolle.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

### **Article N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### Dans toute la zone :

Les constructions à usage d'habitat\*, de bureau\*, de commerce\*, d'artisanat\* et d'entrepôt\* à l'exception de celles visées à l'article N2

Les carrières

Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R443.4 à 5 du code de l'urbanisme

Les golfs avec et sans accompagnement immobilier

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R444.1 du code de l'urbanisme

Toute construction nouvelle à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du PLU.

Dans une bande de 100m de part et d'autre de la voie classée express la RN 36 et dans une bande de 75 m de part et d'autre des voies classées à grande circulation la RN 19, la RD 319, la RD 619 et la RD 402, toutes constructions et installations y compris à destination agricole sont interdites (sauf celles mentionnées à l'article L111-6 du code de l'urbanisme et présentées à l'article N2). Les reconstructions après sinistre y sont interdites.

Dans les secteurs protégés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme et repérés au document graphique, toute construction nouvelle est interdite.

Dans le secteur Na

- Toute construction nouvelle y compris les constructions à usage agricole à l'exception de celles visées à l'article N2.

Dans le secteur Nb

- Toute construction nouvelle y compris les constructions à usage agricole à l'exception de celles visées à l'article N2.
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant

Dans le secteur Ne

- Toute construction nouvelle y compris les constructions à usage agricole à l'exception de celles visées à l'article N2.

Dans le secteurs Nh

- Les remblais et affouillements de toute nature, qu'ils entrent ou non dans la catégorie des installations et travaux divers définis par l'article R442-2 du code de l'urbanisme, sauf sous les constructions et aménagements autorisés dans le secteur Nh de l'article N2
- Toute construction nouvelle sauf celles autorisées dans le secteur Nh de l'article N2
- Les endiguements de toutes natures
- Les sous-sols
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement destination d'un bâtiment existant
- L'ouverture ou l'extension de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs
- Le drainage par des fossés ou tout autre moyen Toute construction nouvelle y compris les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière\*.
- Les plantations et tout aménagement (digues, remblais, sentiers)

**Article N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

Dans les secteurs Na:

- Les aménagements légers de promenade s'ils sont nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels,
- L'exploitation des terres agricoles est autorisée à condition qu'elle ne nécessite aucune construction et installation pérenne
- L'adaptation des bâtiments existants
- Les constructions et les dispositifs nécessaires aux activités forestières à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu
- Les golfs à condition d'une bonne intégration paysagère
- Les aménagements pour l'accueil de touristes ou d'activités de loisirs, en particulier l'aménagement de terrains de camping, à condition qu'ils soient limités à la réalisation de construction d'infrastructures légères liées à l'hébergement et au confort des usagers
- Les équipements collectifs d'intérêt général de caractère technique et intercommunal à condition de respecter les données géomorphologiques et hydrologiques et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites existants

- Les installations, constructions et aménagements nécessaires à l'entretien du captage d'eau potable et le transport de l'eau
- Dans les emprises ferroviaires, les ouvrages et constructions pouvant être nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire :
  - o Constructions, installations, dépôts de toute nature réalisés par l'exploitant
  - o Constructions, installations, dépôts de toute nature réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage, conditionnement de marchandises...).

Dans le secteur Nb:

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elle n'excède pas 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU
- Les annexes à la construction principale sous réserve qu'elles n'excèdent pas 25m<sup>2</sup>

Dans le secteur Ne:

- Les équipements collectifs d'intérêt général à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et paysages existants

Dans le secteur Nh :

- Les installations, constructions et aménagements liés à l'ouverture au public.

Dans toute la zone :

Dans une bande de 100m de part et d'autre de la voie classée express la RN 36 et dans une bande de 75 m de part et d'autre des voies classées à grande circulation la RN 19, la RD 319, la RD 619 et la RD 402, seuls sont autorisés (art.L111-6 du code de l'urbanisme):

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public.

**Article N.3 - ACCES ET VOIRIE**

Les constructions et occupations des sols autorisées à l'article N2 nécessitent que le terrain ait un accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur la voie publique et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

**Article N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Alimentation en eau potable

Pour toute extension ou construction autorisée à l'article N2 qui implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Pour toute extension autorisée à l'article N2 :

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées 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 mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

#### Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Le raccordement des habitations, autorisées à l'article N2, au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires

### **Article N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Article supprimé par la loi ALUR.

### **Article N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES •**

Les constructions autorisées à l'article N2 devront s'implanter à l'alignement\* des voies\* ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 6 mètres.

Ces règles pourront ne pas être imposées :

- aux équipements collectifs d'intérêt général
- à l'aménagement ou l'extension des constructions existantes.

Dans une bande de 100m de part et d'autre de la voie classée express la RN 36 et dans une bande de 75 m de part et d'autre des voies classées à grande circulation la RN 19, la RD 319, la RD 619 et la RD 402, toutes constructions et installations y compris à destination agricole sont interdites (sauf celles mentionnées à l'article L111-6 du code de l'urbanisme et présentées à l'article N2). Les reconstructions après sinistre y sont interdites.

### **Article N.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES •**

Les constructions autorisées à l'article N2 peuvent être implantées en limites séparatives\* ou en retrait.

En cas de retrait, les marges de recul par rapport aux limites séparatives\* de propriété seront au moins égales à :

- 8 mètres si la façade comporte des ouvertures,
- 3 mètres dans le cas contraire.

Les marges de recul définies ci-dessus ne s'appliquent pas à :

- les équipements collectifs d'intérêt général
- la construction d'annexe\* n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité professionnelle
- l'aménagement sans extension des constructions existantes.

### **Article N.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles

### **Article N.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de l'extension des constructions autorisée ne devra excéder la hauteur de la dite construction.

Dans le secteur Ne

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres.

### **Article N.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

#### **1. Aspect extérieur des constructions**

- Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant.

Les toitures pourront être à pentes ou en terrasse. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.

### Percements

Les percements seront conçus dans un souci d'économie d'énergie.

Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Elles seront de préférence en bois ou en métal (l'acier est préconisé plutôt que l'aluminium non recyclable. Dans le cas de menuiseries extérieures en bois, celles-ci seront peintes.

Les volets roulants devront être totalement intégrés dans la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître en façade.

### Parements extérieurs

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

## **2. Aménagements des abords**

### Clôtures

Les murs en pierre existants devront être impérativement préservés et restaurés à l'identique.

#### - Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques devront être implantées de façon à ne pas être visibles du domaine public.

### **Article N.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération.

### **Article N.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

#### Espaces boisés classés\* :

Les espaces boisés classés\*\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

#### Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

### **Article N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par la loi ALUR

**Article N.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article N.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.



## TITRE VI : ANNEXE

---

## **DEFINITIONS**

---

### **ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite séparative commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il est, soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

### **ANNEXES A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE**

Les annexes sont les constructions en dur non destinées à l'habitation ou aux activités. Il s'agit des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise...)

### **AMENAGEMENT ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les règles portant sur l'aménagement et l'extension des constructions existantes permettent de réaliser des travaux d'agrandissement et d'amélioration des locaux dans les limites fixées par le règlement.

### **BANDE CONSTRUCTIBLE**

La bande constructible délimite une largeur de terrain mesurée depuis l'alignement dans laquelle est autorisée l'édification des constructions principales.

Seules les piscines privées découvertes et les annexes dans la limite de surface fixée par le règlement pourront être réalisées à l'extérieur de la bande constructible.

### **CONSTRUCTION:**

Tous bâtiments et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction, même les constructions ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 du code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ; Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

### **DESTINATIONS DES LOCAUX**

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat...).

#### **Construction à usage d'habitation**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Est considéré comme un logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes.

#### **Construction à usage d'hébergement hôtelier**

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

#### **Construction à usage de bureaux**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

**Construction à usage de commerce**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

**Construction à usage artisanal**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

**Construction à usage Industriel**

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

**Construction à usage d'entrepôt**

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

**Construction à usage d'exploitation agricole et/ou forestière**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées les activités liées à l'exploitation agricole et forestière. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à l'activité agricole et forestière sans restriction de surface. Il s'agit également des locaux où sont exercées par un exploitant agricole, des activités dans le prolongement de l'acte de production ou support pour l'exploitation.

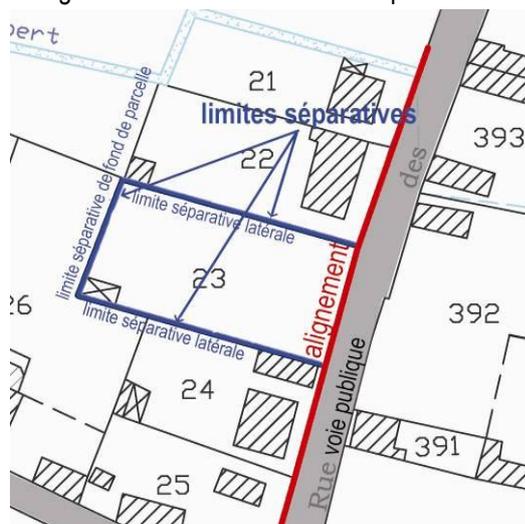
**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou équipements collectifs d'intérêt général**

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...)
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...);
- les équipements de superstructures : crèches et haltes garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ; les établissements pénitentiaires ; les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...), les établissements d'action sociale ; les résidences sociales ; les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ; les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

### **LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.



Elles sont de deux types :

- Les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (ou les limites séparatives latérales) sont celles qui se recoupent avec l'alignement et déterminent la longueur de façade de la propriété sur la voie.
- Les limites séparatives de fond de parcelles sont les autres limites du terrain.

### **MARGE DE REcul**

Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de reculement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol (article R.420-1 du code de l'urbanisme) est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements

### **HABITATIONS LEGERES DE LOISIR :**

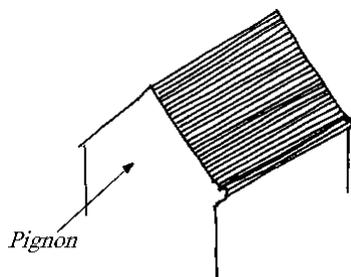
Constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

### **INSTALLATIONS CLASSEES ou INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE):**

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations dans en deux types : les installations classées soumises à déclaration et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

**PIGNON et MUR PIGNON :**

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acceptation moderne, le **mur pignon** est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

**PLACES COMMANDÉES :**

Place de stationnement située derrière une autre place de stationnement. La place commandée n'est donc pas directement accessible depuis l'allée de desserte des stationnements mais est commandée par la première.

**SURFACE DE PLANCHER**

Toutes les surfaces des constructions mentionnées dans le présent règlement sont des surfaces telles que définies par l'article R.111-22 du code de l'urbanisme.

**UNITES FONCIERES**

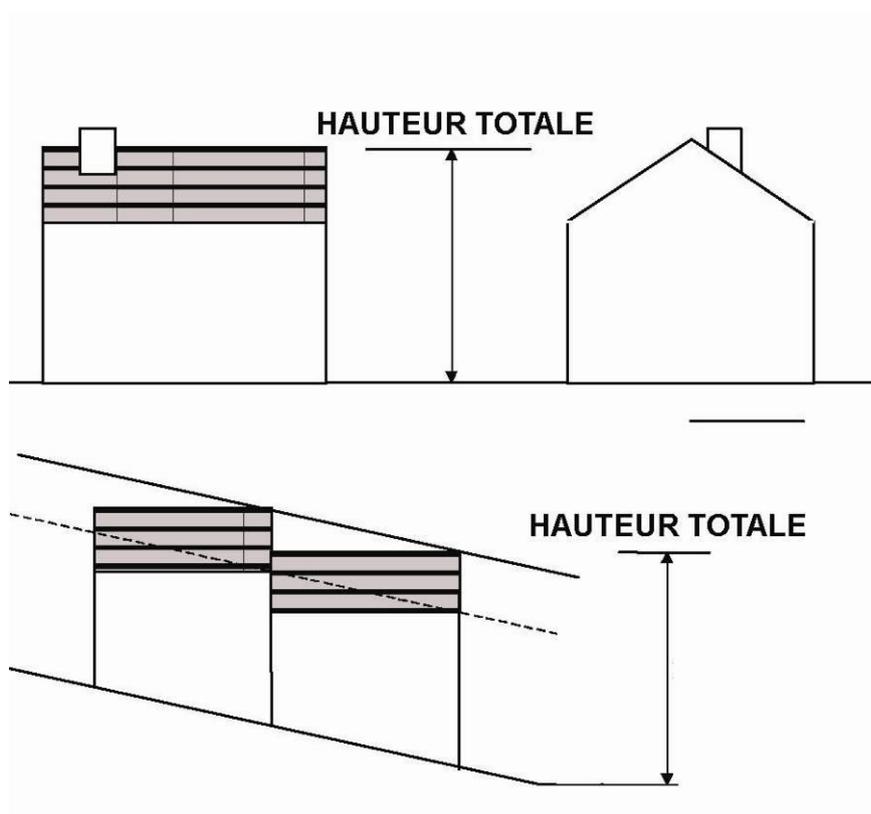
Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il s'agit de la hauteur totale des constructions définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel.

Ne sont pas prise en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machineries d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses.

**TERRAIN NATUREL**

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

**VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation, privées ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, places ou espaces de stationnement publics.

---

## LISTE DES ESSENCES LOCALES

---

L'article 13 du présent règlement fait référence aux essences locales à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont les suivantes :

- Haies : prunus, lilas, berbérís, rosa, charmille, cognassier, troène, laurier, forsythia, spirée, buis
- Arbres : Aulne, chêne, châtaignier, érable, noyer, orme, frêne, peuplier, saule, bouleau, marronnier, charme, tilleul, et arbres fruitiers

Il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- les Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotoneaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique
- La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, de Phyllostachis (espèce de bambou) ou de Renouée du Japon (*Reynoutria Japonica*) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite.