Département des Yvelines

Commune de Bailly

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°3

Pièce n°6 :

REGLEMENT

Procédure	Approbation
Elaboration du PLU	17/12/2012
Modification n°1	17/06/2014
Révision allégée	28/06/2016
Modification n°2	02/10/2018

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU :

Agence KR architecte urbaniste

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 5

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 13

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA 15

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB 26

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC 35

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD 43

CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE 54

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF 63

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX 68

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE 74

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A 76

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 83

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N 85

TITRE V : LEXIQUE 90

DEFINITIONS 92

LISTE DES ESSENCES LOCALES 100

TITRE VI : ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER ET METTRE EN VALEUR 104

ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI A PROTEGER 106

ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER 108

TITRE VII : ANNEXES 110

~~EMPLACEMENT RESERVE~~ 112

PRINCIPALES MESURES PREVENTIVES PRECONISEES POUR CONSTRUIRE SUR UN SOL SUJET AU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES 113

Nota :

Les locutions et les mots marqués d'un astérisque (*) sont expliqués au titre V LEXIQUE "DEFINITIONS"

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

La loi ALUR étant entrée en vigueur, un tableau des correspondances des articles de la partie législative du code de l'urbanisme figure en page 11 et 12 du présent règlement.

Le présent document est établi conformément aux dispositions des articles L. 123-1 et R. 123-9 du code de l'urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial

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

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, R. 111-4, R. 111-14., 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°7 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.

5. – le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) au titre de l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme ;

6 – le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) au titre de l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme ;

7 – le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDU IdF) et le Programme Local de l'Habitat) au titre de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme (L123-1).

Article 3 - Division du territoire en zones

1. - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 5 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître s'il en existe :
- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme ;
- Les lisières à protéger des espaces boisés de plus de 100 ha ;
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-1 8°, L. 123-2 b) et c), et R. 123-12 1°c) du code de l'urbanisme ;
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique en application de l'article L.123-1-5 III 2° ;
- Les limites du site classé de la Plaine de Versailles ;
- Les secteurs archéologiques ;
- Les secteurs où les nécessités de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion,

affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions.

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 composée de deux secteurs UAa et UAb ;
- La zone UB référée au plan par l'indice UB et composée d'un secteur UBa ;
- La zone UC référée au plan par l'indice UC ;
- La zone UD référée au plan par l'indice UD décomposée en cinq secteurs : UDa, UDb, UDc, UDd et UDe ;
- La zone UE référée au plan par l'indice UE décomposée en deux secteurs UEa et UEb ;
- La zone UF référée au plan par l'indice UF ;
- La zone UX référée au plan par l'indice UX.

3. - La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement est :
- La zone A référée au plan par l'indice A et composée d'un secteur Ae.

4. - Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
- La zone N référée au plan par l'indice N et composée de deux secteurs Nf et Nt.

5. - 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 de quatorze articles :
1. les occupations et utilisations du sol interdites ;
2. les occupations et utilisations soumises à 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. **Article 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 des abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, des 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 ;
13. les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.
14. **Article 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.

<u>Article 4 - Adaptations mineures</u>

Les dispositions des articles 3 à 16 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.

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. 111-3 du code de l'urbanisme.

Rappels

En application de l'article R. 111.21 du code de l'urbanisme « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal, le cas échéant.

Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à un permis d'aménager dès que le P.L.U. est approuvé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, dans les espaces paysagers protégés et pour les arbres classés remarquables et au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme.

La démolition des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme est soumise au permis de démolir.

La démolition est soumise au permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal, le cas échéant.

Sont soumis à déclaration préalable également, en vertu de l'article R. 421-9 f et g :

- « les piscines non couvertes dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre ;
- les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 1,50 mètre sans toutefois dépasser 4 mètres, et dont la surface n'excède pas 2 000 m² sur un même terrain. »

Toute construction est interdite 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.

La commune est traversée par l'aqueduc de l'Avre. Les périmètres de protection sanitaire de cet ouvrage sont représentés sur les documents graphiques du règlement (pièces n°5 du dossier de PLU) et les prescriptions liées sont annexées au PLU (pièce n°7.2 du dossier de PLU).

Dans les zones de vulnérabilité élevée identifiées en annexes du dossier de PLU, l'implantation d'activités potentiellement polluantes sera limitée et d'importantes précautions seront prises pendant les travaux réalisés pour tout projet.

Article 6 – Lexique et liste des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques

Les termes auxquels est apposé un astérisque font l'objet d'une définition présentée au titre V du présent règlement.

La liste des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques est présentée au titre V du présent règlement.

Article 7 - Protection des zones humides

La destruction des zones humides doit être évitée en recherchant prioritairement la possibilité technico-économique d'implanter les projets en dehors de ces zones. A défaut du principe d'évitement, lorsque l'exception à ce principe est justifiée, la réduction de l'incidence du projet sur la zone humide devra être recherchée et démontrée. Tous installation, ouvrages, travaux ou activités (IOTA) soumis à déclaration ou à autorisation au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement, conduisant à l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais de zones humides ou de marais (rubrique 3.3.1.0 de l'article R.214-1 du Code de l'environnement) sont concernés.

Si l'analyse technico-économique a démontré qu'il ne peut être envisagé d'établir le projet en dehors de ces zones, la destruction, y compris partielle, d'une zone humide est soumise à mesures compensatoires. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Mauldre en précise les modalités de mise en œuvre.

TABLEAU DES CORRESPONDANCES

	ANCIEN	NOUVEAU
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 1, phrase 1	L. 151-1
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 1, phrases 2 et 4	L. 151-2
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 11	non repris
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 14	L. 153-3
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 17	L. 151-11
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 2	L. 151-45
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 3, phrase 1, alinéas 11 et 12	L. 153-1
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 3, phrase 2	L. 153-2
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 4	L. 151-46
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 5, phrase 1	L. 151-46
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 5, phrase 3	L. 151-47
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 6	L. 151-48
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéas 15 et 16	L. 153-7
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéas 7 et 8	L. 152-9
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéas 9 et 10	L. 153-9
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéas 9 et 10, ecqc les cartes communales	L. 163-3
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-1, alinéa 5	L. 153-4
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-1, alinéas 1 et 2	L. 153-5
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-1, alinéa 3	L. 153-6
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-1, alinéa 4	L. 153-10
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-1-1	L. 151-3
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-2	L. 151-4
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-3	L. 151-5
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-4, alinéas 1 et 9	L. 151-6
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-4, alinéas 2 à 6	L. 151-7
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-4, alinéa 7, première partie	L. 151-44
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-4, alinéa 7, dernière partie	L. 151-46
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-4, alinéa 8	L. 151-47
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 1 en partie	L. 151-8
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 1 en partie, alinéas 3 et 4	L. 151-9
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 20	L. 151-10
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 14	L. 151-11
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 15	L. 151-12
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéas 8 et 13, phrase 1	L. 151-13
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 13, phrase 2	Transféré en partie réglementaire
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 5	L. 151-14
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 6	L. 151-15

Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 7	L. 151-16
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 1 fin de la phrase	L. 151-17
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 17, phrase 1 en partie (sauf performance énergétique)	L. 151-18
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 18 en partie	L. 151-19
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 22	L. 151-21
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 17, phrase 2	L. 151-22
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 18 en partie, et alinéa 21	L. 151-23
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 25, phrase 2	L. 151-24
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 19	L. 151-26
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 24	L. 151-38
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 25, phrase 1	L. 151-39
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 26	L. 151-40
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 27	L. 151-41
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-8	L. 151-2
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-9, alinéa 2, phrase 1	L. 131-4
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-9, alinéa 2, phrase 3	L. 131-5
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-9, alinéa 2, phrase 2	L. 131-6
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-9, alinéas 3 et 4	L. 131-8
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-9, alinéa 1	L. 152-3
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-10, alinéas 1 et 2	L. 131-7
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-11, alinéa 1	L. 151-20
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-11, alinéa 2	L. 151-28
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-11, alinéas 3 et 4	L. 151-29
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-12, alinéa 1	L. 151-30
Code de l'urbanisme	art. L.123-1-12, alinéa 3, phrase 2	L. 151-31
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-12, alinéa 2	L. 151-32
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-12, alinéa 3 (phrase 1) et alinéas 5 et 6	L. 151-33
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-12, alinéa 4	L. 151-47
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-13, alinéa 6	L. 151-34
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-13, alinéas 1, 2, 4 et 5	L. 151-35
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-13, alinéa 3	L. 151-36
Code de l'urbanisme	art. L. 123-2	L. 151-41
Code de l'urbanisme	art. L. 123-3, alinéa 4	L. 151-27
Code de l'urbanisme	art. L. 123-3, alinéas 1 à 3	L. 151-42
Code de l'urbanisme	art. L. 123-4	L. 151-25
Code de l'urbanisme	art. L. 123-5, alinéa 3	L. 152-8
Code de l'urbanisme	art. L. 123-5, alinéas 1 et 2	L. 152-1
Code de l'urbanisme	art. L. 123-5, alinéas 4 à 7	L. 152-4
Code de l'urbanisme	art. L. 123-5-1	L. 152-6
Code de l'urbanisme	art. L. 123-5-2	L. 152-5

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

La zone UA comprend un secteur UAa et un secteur UAb.

Le secteur UAa correspond à la résidence « Le Clos de Cernay ».

Le secteur UAb correspond au secteur dit de « La Châtaigneraie » qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation présentée dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée dans les documents graphiques du PLU. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec cette orientation d'aménagement.

~~Une partie de la zone UA située au sud de la ville agglomeré aux abords de la future halte du Tram 13 Express, est concernée par une servitude de périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme.~~

Article UA1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*.
- Les installations classées* soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Dans une bande de 15 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation en direction du massif est proscrite.

~~Dans le périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme~~

~~Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception de celles figurant à l'article UA2.~~

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

- Tout programme de construction destiné à l'habitation composé de 6 logements ou plus devra comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
- Les constructions destinées au commerce* à condition :
  - que leur surface de plancher* n'excède pas 300 m²,
  - 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.
- Les constructions destinées à l'artisanat* à condition :
  - qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan,
  - qu'elles ne dépassent pas 200 m² 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 ou usagers de la zone.

- 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.

~~Dans le périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41-5°du Code de l'Urbanisme~~

~~L'aménagement, le changement de destination et l'extension des constructions existantes sont autorisés à condition que l'extension ne dépasse pas 20 m² de surface de plancher, et ce pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.~~

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU sous la dénomination P2 :

Sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

. les cheminements piétons et/ou cycles et personnes à mobilité réduite ;
. les aires de jeux ;
. l'aménagement des accès aux constructions ;
. une seule annexe* par construction principale à condition que sa superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et sa hauteur 3,20 mètres ;
. les piscines de plein air.

Dans le secteur UAb

La programmation définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation sera impérativement respectée.

Article UA3 - ACCES ET VOIRIE

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

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie ou leur évacuation et leur raccordement aux réseaux.

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

Article UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute extension* ou construction autorisée qui implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées.

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 infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,…) sont sollicitées auprès de la commune.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique ou technico-économique.

Pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire ou un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) de plus de 1000m2 de surface totale, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1l/s/ha, et ce pour des pluies de 56mm en 12h (pluie vingtenale) ou de 70mm en 12 heures (pluie centennale).

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz 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 UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans toute la zone UA, en dehors du secteur UAb :

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement* des voies* et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*. A l'angle de deux voies*, l'implantation à l'alignement* n'est imposée que sur l'une des voies*.

Exemple illustré de la règle :

Exemple d'implantations possibles des constructions *Implantation impossible*

Le long des voies ferrées du Tram 13 Express

- Les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 10 mètres du bord des voies ferrées.

Dans le secteur UAb :

- Les constructions s'implanteront à l'alignement* des voies* publiques, emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*, ou en retrait minimum de 0,50 mètre.

Pour les terrains situés en bordure de la Grand Rue, de la rue G. Lemaire, de la rue F. Boulin, de la rue de la Collinerie, ainsi que sur le côté nord de la rue de Maule :

En cas de mur en pierre de pays implanté à l'alignement de la voie, les constructions s'implanteront en retrait minimum de 4 mètres.

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

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UAb :

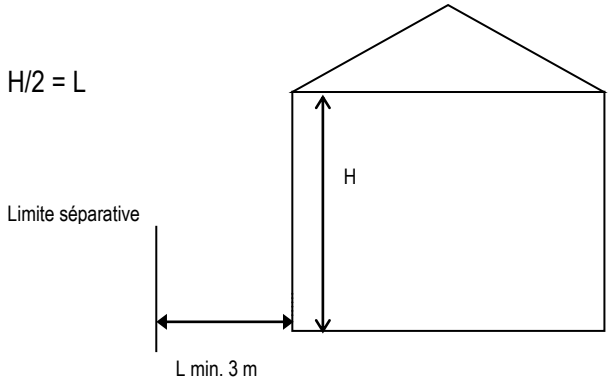
- Par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions doivent s'implanter au moins sur l'une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte.

Dans le secteur UAb :

- Par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront soit sur la limite séparative* aboutissant à l'espace de desserte, soit en retrait.

Dans toute la zone :

- Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions seront implantées sur la limite ou en retrait.
- En cas de retrait, la marge de reculement est définie comme suit :
  - . elle sera au moins égale à 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
  - . elle sera au moins égale à la moitié de la hauteur quand la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance* ou porte d'accès avec un minimum de 3 mètres.



Dans le cas d'ouverture en toiture, la marge de reculement est calculée à partir de la base du châssis de toit ou au droit des lucarnes, jusqu'à la limite séparative la plus proche.

Les annexes* n'excédant pas 20 m² de surface de plancher* et 3,20 mètres de hauteur s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2 mètres.

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

Dans la zone UA, en dehors du secteur UAb :

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UA, en dehors du secteur UAa :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière*. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 75 % pour les surfaces à usage commercial et artisanal uniquement à rez-de-chaussée.

Dans le secteur UAa :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 55 % de la superficie de l'unité foncière*.

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 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, 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.

Dans la zone UA, en dehors des secteurs UAa et UAb:

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
- 12 mètres au faîtage pour les toitures à pentes supérieures ou égales à 35°.
- 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

En cas de dernier étage en retrait par rapport à la façade, la hauteur maximale est portée à 12 mètres, avec un retrait minimum d'1 mètre sur toutes les façades.

Dans le secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres.

Dans le secteur UAb :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
- 12 mètres au faîtage pour les toitures à pentes supérieures ou égales à 35°
- 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou au faîtage pour les toitures à pentes inférieures à 35°

En cas de dernier étage en retrait par rapport à la façade, la hauteur maximale est portée à 12 mètres.

Le retrait sera d'un minimum :
- de 0,90 mètre,
- ou de 1,40 mètre le long de la rue des Chênes, de l'allée de la Pépinière et de l'impasse de la Halte.

Dans toute la zone :

Pour l'aménagement ou l'extension* des constructions existantes, l'ensemble des règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition que la hauteur de la construction reste inchangée.

La hauteur maximale des constructions annexes* est fixée à 3,20 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions nouvelles, ainsi qu'à l'extension* ou à l'aménagement des constructions existantes, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine*, et/ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles végétalisée sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toiture

Dans la zone UA, en dehors du secteur UAa :

Les toitures seront à pentes à deux versants comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique, ni pour des annexes* ou petits volumes de transition tels que les vérandas à condition de justifier de leur bonne insertion à l'ensemble bâti, ou pour l'extension* d'un bâtiment existant. Dans le cas d'extension*, la toiture de l'extension* devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Dans la zone UA, pour les terrains situés en bordure de la Grand Rue, de la rue G. Lemaire et de la rue F. Boulin ainsi que sur le côté nord de la rue de Maule :

Le matériau de couverture sera en tuile plate de pays (entre 50 et 80/m²), avec rives scellées et faîtages* en tuiles demi-rondes scellées au mortier.

Dans le secteur UAa :

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, identique à celle de l'ensemble des bâtiments originels. Dans le cas d'extension*, la toiture de l'extension* devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les toitures seront à pentes, à deux ou quatre versants identiques au bâtiment d'origine, comprises entre 30 et 35° et seront sans débordement en pignons.

Percements

Dans la zone UA, en dehors du secteur UAa :

Les teintes employées sur les menuiseries devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

L'éclairement éventuel des combles* sera assuré soit :

- par des ouvertures en pignon*
- par des ouvertures en lucarnes ou ouvertures de teinte sombre uniforme, contenues dans le plan de la toiture sans saillie. La somme des largeurs de ces ouvertures de toiture ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les coffrets des volets roulants seront installés à l'intérieur de la construction, non visibles du domaine public.

Ces règles ne s'imposent pas pour les bâtiments annexes*.

Façades

Les teintes employées en façades devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable

Pour assurer la protection des bâtiments repérés aux documents graphiques, pièces n°5 du dossier de P.L.U., et protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° 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, sauf si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, ou répondent à des impératifs d'ordre technique et réglementaire.
- Les travaux de restauration ou d'entretien seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes, 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, notamment afin de répondre aux exigences d'économie d'énergie et/ou d'évolution des usages du bâti, sous réserve que la nature des travaux projetés, la qualité des matériaux et de leur mise en œuvre soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

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 bordure des voies* et des espaces publics

La clôture sera constituée :

- soit de murs en pierre apparente ou de matériaux enduits,
- soit d'un mur bahut en pierre apparente ou de matériaux enduits comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. L'utilisation du bois ou métal peint sera privilégiée. Les teintes employées devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

Pour les portes de garage, le bois ou le métal peint seront privilégiés. Les teintes employées devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable

Les murs repérés aux documents graphiques, pièces n°5 du dossier de P.L.U., et protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, devront être préservés et réhabilités à l'identique. Pour les portails et portillons inscrits dans ces murs, le bois plein sur toute la hauteur ou le métal avec grille en partie haute seront privilégiés. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Dans ces murs, il ne sera autorisé qu'un ou deux portails ou portillons par façade.

En limite séparative

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou de matériaux enduits comme les murs de façade,
- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, et les installations similaires

Elles seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Les citernes de stockage des eaux pluviales

Elles seront enterrées.

Cette règle ne s'applique pas pour l'aménagement ou l'extension* des constructions existantes, à condition de ne pas être visible du domaine public.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz ainsi que les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur …

Ils prendront en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques)

Ils seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles.
Sur les toitures à pente, leur pose se fera sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.
Sur les toitures terrasse, les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Article UA12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1- 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 ainsi qu'aux changements de destination de constructions existantes des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Il devra être aménagé une aire de livraison suffisante, tenant compte de la nature et de la destination des constructions.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de place de stationnement.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations, conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300 mètres), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

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

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Constructions destinées à l'habitation* :

Dans toute la zone :

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État il sera réalisé une place de stationnement par logement. Ces règles s'appliquent à toutes transformations avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements.

Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou les étudiants il sera réalisé 0,5 place minimum par logement.

Pour les autres logements il sera créé 2 places de stationnement minimum par logement.

En outre pour les ensembles de logements comportant plus de 700 m² de surface de plancher*, il sera réalisé 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). 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 dans les parties communes, 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 m² par 70 m² de surface de plancher*.

Dans le secteur UAb :

A minima, deux places de stationnement par logement créé seront réalisées en sous-sol.

Constructions à autre destination que l'habitation* :

Constructions destinées aux bureaux* :

Il sera créé une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher*.

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 : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'artisanat* :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² 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 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées au commerce* :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*.

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 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

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

Il n'est pas fixé de règles.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Il sera créé une place de stationnement pour :
- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² 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 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local fermé.

Article UA13. - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront plantés sur 70 % minimum de leur superficie, à raison d'au moins un arbre pour 75 m² de la superficie.

Au moins 20% de la surface du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.

La règle ci-dessus ne s'applique qu'à condition de pouvoir respecter les distances minimales suivantes par rapport aux constructions[1] :
- 7 mètres pour les arbres de haute tige ;
- 3 mètres pour les autres plantations.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Dans le secteur UAb :

Les principes de paysagement définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation présentée dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée dans les documents graphiques du PLU seront impérativement respectés.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU sous la dénomination P2 :

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.

En dehors des aménagements et constructions autorisées sous conditions à l'article UA2, l'ensemble de la surface de ces espaces doit être conservé en pleine terre.

[1] Cf. en annexe du règlement: principales mesures préventives préconisées pour construire sur un sol sujet au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Les arbres remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques :

Les arbres seront conservés, entretenus, préservés de tout abattage. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Article UA15. – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions 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 :

- Utiliser 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 ;
- Utiliser 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 UA16. – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Les constructions nouvelles doivent permettre le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.

L'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile est admise sous réserve :

- d'une exposition du public au champ électromagnétique aussi faible que possible, tel que défini par la réglementation en vigueur, et particulièrement à proximité des sites sensibles ;

- d'une intégration paysagère maximale, garantissant la discrétion de l'installation.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

La zone UB comprend un secteur UBa.

Article UB 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*
- Les installations classées* soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Dans une bande de 15 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation en direction du massif est proscrite.

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

- Tout programme de construction destiné à l'habitation composé de 6 logements ou plus devra comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
- Les constructions destinées à l'artisanat* à condition :
  - qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan,
  - qu'elles ne dépassent pas 200 m² 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 ou usagers de la zone.
- 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.

<u>Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU sous la dénomination P2 :</u>

Sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- les cheminements piétons et/ou cycles et personnes à mobilité réduite ;
- les aires de jeux ;
- l'aménagement des accès aux constructions ;
- une seule annexe* à la construction principale à condition que sa superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et sa hauteur 3,20 mètres ;
- les piscines de plein air.

Article UB3 - ACCES ET VOIRIE

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

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie ou leur évacuation et leur raccordement aux réseaux.

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

Article UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute extension* ou construction autorisée qui implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Assainissement

a) Eaux usées :

Dans la zone UB, en dehors du secteur UBa

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées.

Dans le secteur UBa

Toute construction ou installation devra être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur. 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. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique ou technico-économique.

Pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire ou un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) de plus de 1000m2 de surface totale, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1l/s/ha, et ce pour des pluies de 56mm en 12h (pluie vingtenale) ou de 70mm en 12 heures (pluie centennale).

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz 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 UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Les constructions s'implanteront :**
  - Soit 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*. A l'angle de deux voies*, l'implantation à l'alignement* n'est imposée que sur l'une des voies*.
  - Soit en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 4 mètres.

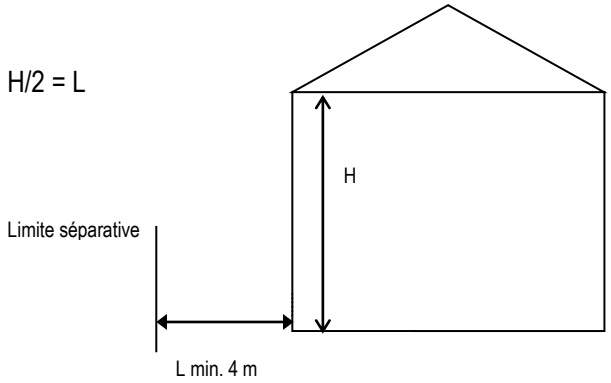
- **Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 20 mètres** mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques ou des cours communes. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisées que :
  - Les commerces* à rez-de-chaussée des constructions ;
  - L'aménagement ou l'extension des constructions existantes ;
  - Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
  - Les piscines de plein air.

Article UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte** (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions doivent s'implanter au moins sur l'une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte. Pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, les constructions s'implanteront soit sur la limite séparative* aboutissant à l'espace de desserte, soit en retrait.

- **Par rapport aux autres limites séparatives*,** les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait.

- **En cas de retrait, la marge de reculement est définie comme suit :**
  - Elle sera au moins égale à 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
  - Elle sera au moins égale à la moitié de la hauteur quand la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance* ou porte d'accès avec un minimum de 4 mètres.



Dans le cas d'ouverture en toiture, la marge de reculement est calculée à partir de la base du châssis de toit ou au droit des lucarnes jusqu'à la limite séparative* la plus proche.

Les annexes* n'excédant pas 20 m² de surface de plancher* et 3,20 mètres de hauteur s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2 mètres.

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

Article UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière*.

Il n'est pas fixé de règle pour :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- L'aménagement sans extension* d'un bâtiment existant, ni modification du volume préexistant.

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, 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 maximale des constructions ne doit pas excéder :
- 11 mètres au faîtage pour les toitures à pentes supérieures ou égales à 35°
- 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou au faîtage pour les toitures à pentes inférieures à 35°

Pour l'aménagement ou l'extension* des constructions existantes, l'ensemble des règles ci-dessus peut ne pas s'appliquer à condition que la hauteur de la construction reste inchangée.

La hauteur maximale des constructions annexes* est fixée à 3,20 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions nouvelles, ainsi qu'à l'extension* ou à l'aménagement des constructions existantes, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine*, et/ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles végétalisée sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toiture

Les toitures présenteront une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures seront d'aspect tuile, ardoise, zinc ou verrière.

Les toitures seront à pente 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 terrasses pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.

Percements et façades

Les teintes employées sur les menuiseries et les façades devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

Les coffrets des volets roulants seront installés à l'intérieur de la construction, non visibles du domaine public.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

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.

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 de murs en pierre apparente ou de matériaux enduits ;
- Soit d'un mur bahut en pierre apparente ou de matériaux enduits comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*
- Soit d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. L'utilisation du bois ou métal peint sera privilégiée. Les teintes employées devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

Pour les portes de garage, le bois ou le métal peint seront privilégiés. Les teintes employées devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable

Les murs repérés aux documents graphiques, pièces n°5 du dossier de P.L.U., et protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, devront être préservés et réhabilités à l'identique. Pour les portails et portillons inscrits dans ces murs, le bois plein sur toute la hauteur ou le métal avec grille en partie haute seront privilégiés. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Dans ces murs, il ne sera autorisé qu'un ou deux portails ou portillons par façade.

En limite séparative

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs en pierre apparente ou de matériaux enduits comme les murs de façade,
- Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, et les installations similaires

Elles seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Les citernes de stockage des eaux pluviales

Elles seront enterrées.

Cette règle ne s'applique pas pour l'aménagement ou l'extension* des constructions existantes, à condition de ne pas être visible du domaine public.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz ainsi que les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur …

Ils prendront en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques)

Ils seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles.
Sur les toitures à pente, leur pose se fera sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.
Sur les toitures terrasse, les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Article UB12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1- 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 ainsi qu'aux changements de destination de constructions existantes des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Il devra être aménagé une aire de livraison suffisante, tenant compte de la nature et de la destination des constructions.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de place de stationnement.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations, conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300 mètres), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

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

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Constructions destinées à l'habitation* :

Dans toute la zone :

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État il sera réalisé une place de stationnement par logement. Ces règles s'appliquent à toutes transformations avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements.

Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou les étudiants il sera réalisé 0,5 place minimum par logement

Pour les autres logements il sera créé 2 places de stationnement minimum par logement.

En outre pour les ensembles de logements comportant plus de 700 m² de surface de plancher*, il sera réalisé 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). 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 dans les parties communes, 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 m² par 70 m² de surface de plancher*.

Constructions à autre destination que l'habitation* :

Constructions destinées aux bureaux* :

Il sera créé une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher*..

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 : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'artisanat* :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² 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 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées au commerce* :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*.

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 : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

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

Il n'est pas fixé de règles.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Il sera créé une place de stationnement pour :
- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² 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 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local fermé.

Article UB13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront plantés sur 70 % minimum de leur superficie, à raison d'au moins un arbre pour 75 m² de la superficie.

Au moins 20% de la surface du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.

La règle ci-dessus ne s'applique qu'à condition de pouvoir respecter les distances minimales suivantes par rapport aux constructions[1] :
- 7 mètres pour les arbres de haute tige ;
- 3 mètres pour les autres plantations.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU sous la dénomination P2 :

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.

En dehors des aménagements et constructions autorisées sous conditions à l'article UB2, l'ensemble de la surface de ces espaces doit être conservé en pleine terre.

Article UB15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions 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 :
- Utiliser 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 ;
- Utiliser 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.

[1] Cf. en annexe du règlement: principales mesures préventives préconisées pour construire sur un sol sujet au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Article UB16 – INFRASTRUTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Les constructions nouvelles doivent permettre le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.

L'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile est admise sous réserve :

- d'une exposition du public au champ électromagnétique aussi faible que possible, tel que défini par la réglementation en vigueur, et particulièrement à proximité des sites sensibles ;

- d'une intégration paysagère maximale, garantissant la discrétion de l'installation.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Article UC1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*.
- Les installations classées* soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Dans les espaces paysagers arborés protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU sous la dénomination P1

- Toute construction

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

- Tout programme de construction destiné à l'habitation composé de 6 logements ou plus devra comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
- Les constructions destinées à l'artisanat* à condition :
  - qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan,
  - qu'elles ne dépassent pas 200 m² 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 ou usagers de la zone.
- 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.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU sous la dénomination P2 :

Sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- les cheminements piétons et/ou cycles et personnes à mobilité réduite ;
- les aires de jeux ;
- l'aménagement des accès aux constructions ;
- les piscines de plein air.

Article UC3 - ACCES ET VOIRIE

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

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie ou leur évacuation et leur raccordement aux réseaux.

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

Article UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute extension* ou construction autorisée qui implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées.

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 infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique ou technico-économique.

Pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire ou un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) de plus de 1000m2 de surface totale, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1l/s/ha, et ce pour des pluies de 56mm en 12h (pluie vingtenale) ou de 70mm en 12 heures (pluie centennale).

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz 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 UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

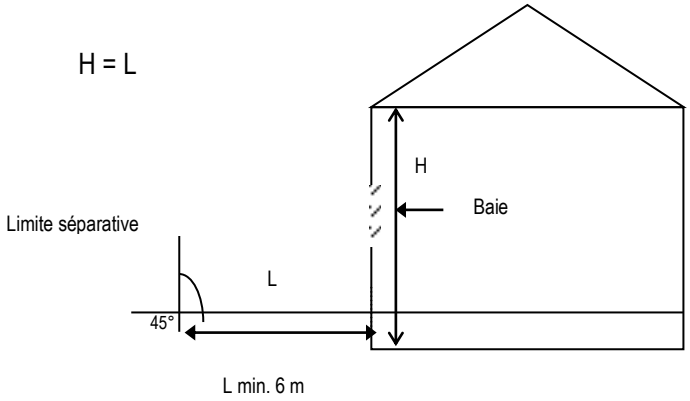
- **Les constructions s'implanteront :**
  - **soit à l'alignement*** des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*. A l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement* n'est imposée que sur l'une des voies.
  - **soit en retrait de l'alignement*** des voies* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 4 mètres.

- **Pour l'aménagement ou l'extension* des constructions existantes, les extensions* s'implanteront :**
  - . Soit conformément à la règle ci-dessus ;
  - . Soit de façon à ne pas modifier la distance de la construction existante par rapport aux voies* ou emprise publique.

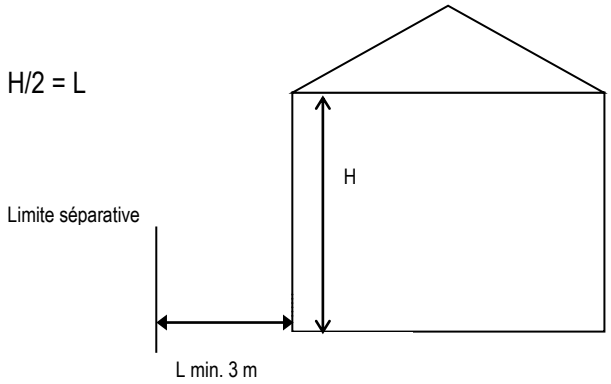
Article UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport à l'ensemble des limites séparatives, les marges de reculement seront au moins égales à :

- la hauteur de la construction quand la façade comporte des ouvertures avec un minimum de 6 mètres



- la moitié de la hauteur quand la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance* ou porte d'accès avec un minimum de 3 mètres.



Dans le cas d'ouverture en toiture, la marge de reculement est calculée à partir de la base du châssis de toit ou au droit des lucarnes jusqu'à la limite séparative* la plus proche.

Les annexes* n'excédant pas 20 m² de surface de plancher* et 3,20 mètres de hauteur s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2 mètres.

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 UC8 - 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 respectera une distance minimale de 8 mètres.

Article UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière*.

Il n'est pas fixé de règle pour :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- L'aménagement sans extension* d'un bâtiment existant, ni modification du volume préexistant.

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, 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 maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres.

Pour l'aménagement ou l'extension* des constructions existantes, la hauteur maximale de la construction restera inchangée.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions nouvelles, ainsi qu'à l'extension* ou à l'aménagement des constructions existantes, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine*, et/ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles végétalisée sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toiture

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, identique à celle de l'ensemble des bâtiments originels de l'opération.

Les toitures seront à pentes ou en terrasse. Les toitures à pente seront d'aspect tuile, ardoise, zinc ou verrière.

Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Les toitures terrasses pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.

Percements et façades

Les teintes employées sur les menuiseries et les façades devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

Les coffrets des volets roulants seront installés à l'intérieur de la construction, non visibles du domaine public.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Elle 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 d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. L'utilisation du bois ou métal peint sera privilégiée. Les teintes employées devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

Pour les portes de garage, le bois ou le métal peint seront privilégiés. Les teintes employées devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. L'utilisation du bois ou du métal peint sera privilégiée. Les teintes employées devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

Pour les portes de garage, le bois ou métal peint seront privilégiés. Les teintes employées devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, et les installations similaires

Elles seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Les citernes de stockage des eaux pluviales

Elles seront enterrées.

Cette règle ne s'applique pas pour l'aménagement ou l'extension* des constructions existantes, à condition de ne pas être visible du domaine public.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz ainsi que les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur …

Ils prendront en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques)

Ils seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles.
Sur les toitures à pente, leur pose se fera sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.
Sur les toitures terrasse, les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Article UC12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1- 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 ainsi qu'aux changements de destination de constructions existantes des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Il devra être aménagé une aire de livraison suffisante, tenant compte de la nature et de la destination des constructions.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de place de stationnement.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations, conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300 mètres), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

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

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Constructions destinées à l'habitation* :

Dans toute la zone :

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État il sera réalisé une place de stationnement par logement. Ces règles s'appliquent à toutes transformations avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements.

Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou les étudiants il sera réalisé 0,5 place minimum par logement.

Pour les autres logements il sera créé 2 places de stationnement minimum par logement.

En outre pour les ensembles de logements comportant plus de 700 m² de surface de plancher*, il sera réalisé 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). 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 dans les parties communes, 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 m² par 70 m² de surface de plancher*.

Constructions à autre destination que l'habitation* ***:***

Constructions destinées aux bureaux* :

Il sera créé une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher*.

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 : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'artisanat* :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² 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 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées au commerce* :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*.

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 : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Il sera créé une place de stationnement pour :
- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² 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 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local fermé.

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

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront plantés sur 70 % minimum de leur superficie, à raison d'un arbre de haute tige* au moins pour 50 m² de la superficie.

Au moins 20% de la surface du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.

La règle ci-dessus ne s'applique qu'à condition de pouvoir respecter les distances minimales suivantes par rapport aux constructions[1] :
- 7 mètres pour les arbres de haute tige ;
- 3 mètres pour les autres plantations.

[1] Cf. en annexe du règlement: principales mesures préventives préconisées pour construire sur un sol sujet au phénomène de retrait-gonflement des argiles

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 m² de la superficie affectée à cet usage.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU sous la dénomination P2 :

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.

En dehors des aménagement des aménagements et constructions autorisées sous conditions à l'article UC2, l'ensemble de la surface de ces espaces doit être conservé en pleine terre.

Les arbres remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques :

Les arbres seront conservés, entretenus, préservés de tout abattage. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Article UC15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions 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 :

- Utiliser 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 ;
- Utiliser 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 UC16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Les constructions nouvelles doivent permettre le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.

L'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile est admise sous réserve :

- d'une exposition du public au champ électromagnétique aussi faible que possible, tel que défini par la réglementation en vigueur, et particulièrement à proximité des sites sensibles ;

- d'une intégration paysagère maximale, garantissant la discrétion de l'installation.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

La zone UD se divise en cinq secteurs : UDa, UDb, UDc, UDd et UDe.

Article UD1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées au commerce*
- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*
- Les installations classées* soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicule
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Dans une bande de 15 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation en direction du massif est proscrite

Article UD2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Tout programme de construction destiné à l'habitation composé de 6 logements ou plus devra comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
- Les constructions destinées à l'artisanat* à condition :
  - qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan,
  - qu'elles ne dépassent pas 100 m² 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 ou usagers de la zone.
- 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 destinées aux bureaux à condition qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation.

<u>Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU sous la dénomination P2 :</u>

Sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- les cheminements piétons et/ou cycles et personnes à mobilité réduite ;
- les aires de jeux;
- l'aménagement des accès aux constructions ;
- une seule annexe* par construction principale à condition que sa superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et sa hauteur 3,20 mètres ;
- les piscines de plein air.

Dans les espaces paysagers ouverts protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU sous la dénomination P3 :

Sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- les cheminements piétons et/ou cycles et personnes à mobilité réduite ;
- les aires de jeux;
- l'aménagement des accès aux constructions ;
- l'aménagement des espaces de stationnement nécessaires aux constructions ;
- une seule annexe* par construction principale à condition que sa superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et sa hauteur 3,20 mètres ;
- les piscines de plein air.

Article UD3 - ACCES ET VOIRIE

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

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie ou leur évacuation et leur raccordement aux réseaux.

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

Article UD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute extension* ou construction autorisée qui implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées.

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 infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique ou technico-économique.

Pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire ou un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) de plus de 1000m2 de surface totale, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1l/s/ha, et ce pour des pluies de 56mm en 12h (pluie vingtenale) ou de 70mm en 12 heures (pluie centennale).

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz 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 UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans toute la zone :

- **Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement*** des voies* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 4 mètres.

Dans les secteurs UDa et UDd :

- **Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres** mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques ou des cours communes. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :
    - L'aménagement ou l'extension des constructions existantes
    - Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
    - Les piscines de plein air.

Dans les secteurs UDc et UDe :

- **Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres** mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises* publiques ou des cours communes. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :
    - L'aménagement des constructions existantes sans modification du volume ;
    - Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
    - Les piscines de plein air.

Dans le secteur UDb :

- **Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 15 mètres** mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises* publiques ou des cours communes. Au-delà de la bande de 15 mètres ne seront autorisés que :
    - L'aménagement des constructions existantes sans modification du volume ;
    - Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
    - Les piscines de plein air.

Dans le secteur UDb :

- **Pour l'extension* des constructions existantes,** les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement* des voies* et emprises* publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 2 mètres en respectant les bandes constructibles suivantes :
    - Dans le cas d'une construction principale implantée à l'alignement* ou en retrait de 3 mètres ou moins par rapport à l'alignement*, les constructions s'implanteront dans une bande de 13 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques ou des cours communes.
    - Dans le cas d'une construction principale implantée en retrait de plus de 3 mètres par rapport à l'alignement*, les constructions s'implanteront dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques ou des cours communes

Article UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs UDa :

- **Par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées, les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres** mesurée à partir de la voie privée. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :
  - L'aménagement ou l'extension des constructions existantes ;
  - Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
  - Les piscines de plein air.
- **Par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte** (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront :
  - Soit sur une des limites séparatives*,
  - Soit en retrait.
- **Par rapport aux autres limites séparatives*,** les constructions s'implanteront en retrait.

Dans le secteur UDb :

- **Par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées, les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 15 mètres** mesurée à partir de la voie privée. Au-delà de la bande de 15 mètres ne seront autorisés que :
  - L'aménagement des constructions existantes sans modification du volume ;
  - Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
  - Les piscines de plein air.

  Pour l'extension* des constructions existantes, les constructions s'implanteront en retrait de la voie privée en respectant une distance minimum de 2 mètres en respectant les bandes constructibles suivantes :
  - Dans le cas d'une construction principale implantée sur la limite de la voie privée ou en retrait de 3 mètres ou moins par rapport à la voie privée, les constructions s'implanteront dans une bande de 13 mètres mesurée à partir de la voie privée.
  - Dans le cas d'une construction principale implantée en retrait de plus de 3 mètres par rapport à la voie privée, les constructions s'implanteront dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de la voie privée.
- **Par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte** (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront :
  - Soit sur une des limites séparatives*,
  - Soit en retrait.
- **Par rapport aux autres limites séparatives*,** les constructions s'implanteront en retrait.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas la marge de recul réglementée ci-dessus, les constructions s'implanteront de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative* et la construction, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès).

Dans le secteur UDc :

- **Par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées, les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres** mesurée à partir de la voie privée. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :
  - L'aménagement des constructions existantes sans modification du volume ;
  - Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
  - Les piscines de plein air.

- **Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives*** aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).
- **Par rapport aux autres limites séparatives*,** les constructions s'implanteront en retrait.

Dans le secteur UDd :

- **Par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées, les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres** mesurée à partir de la voie privée. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :
  - . L'aménagement ou l'extension des constructions existantes ;
  - . Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
  - . Les piscines de plein air.
- **Par rapport à l'ensemble des autres limites séparatives, les constructions s'implanteront en retrait.**

Dans le secteur UDe :

- **Par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées, les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres** mesurée à partir de la voie privée. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :
  - . L'aménagement des constructions existantes sans modification du volume ;
  - . Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
  - . Les piscines de plein air.
- **Par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte** (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront :
  - . Soit sur une des limites séparatives*,
  - . Soit en retrait.
- **Par rapport aux autres limites séparatives*,** les constructions s'implanteront en retrait.

Dans toute la zone :

Par rapport à l'ensemble des limites séparatives* autres que celles longeant les voies privées, en cas de retrait, la marge de reculement est définie comme suit :

- 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 ou comporte des jours de souffrance ou porte d'accès*.

Dans le cas d'ouverture en toiture, la marge de reculement sera calculée à partir de la base du châssis de toit ou au droit des lucarnes, jusqu'à la limite séparative la plus proche.

Les annexes* n'excédant pas 20 m² de surface de plancher* et 3,20 mètres de hauteur au faîtage s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2 mètres.

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

Article UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Article UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UDa, UDc, UDd et UDe

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière*.

Dans le secteur UDb :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière*.

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 sans extension* d'un bâtiment existant, ni modification du volume préexistant.

Article UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, 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.

Dans toute la zone :

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas :
- 10,5 mètres au faîtage pour les toitures à pentes supérieures ou égales à 35°;
- 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou au faîtage pour les toitures à pentes inférieures à 35°.

Dans les secteurs UDc et UDd

La hauteur maximale des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sera inchangée.

Dans les secteurs UDb et UDe

La hauteur maximale des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sera inchangée.

En cas d'extension des constructions implantées sur une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte, la hauteur maximale de la construction n'excédera pas :
- 3,50 mètres au faîtage en cas de toiture à pente supérieures ou égales à 35°;
- 2,80 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35°.

Dans toute la zone

La hauteur maximale des constructions annexes* est fixée à 3,20 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions nouvelles, ainsi qu'à l'extension* ou à l'aménagement des constructions existantes, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine*, et/ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles végétalisée sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toiture

Dans le secteur UDa

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

Elles seront à pente ou en terrasse. Les toitures à pente seront d'aspect tuile, ardoise, zinc ou verrière.

Dans le secteur UDb

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, identique à celle de l'ensemble des bâtiments originels de l'opération.

Les toitures seront :
- soit à pentes de 35 et 45°;
- soit en terrasse à condition d'être végétalisées et de ne pas représenter plus de 20 % de la surface totale de la toiture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique, ni pour des annexes* ou petits volumes de transition tels que les vérandas à condition de justifier de leur bonne insertion à l'ensemble bâti, ou pour l'extension* d'un bâtiment existant Dans le cas d'extension*, la toiture de l'extension* devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Dans les secteurs UDc, UDd et UDe

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, identique à celle de l'ensemble des bâtiments originels de l'opération.
Les toitures seront à pentes, à deux ou quatre versants identiques à l'état existant du bâtiment. Elles auront des pentes comprises entre 35 et 45° et seront sans débordement en pignons.
Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique, ni pour des annexes* ou petits volumes de transition tels que les vérandas à condition de justifier de leur bonne insertion à l'ensemble bâti, ou pour l'extension* d'un bâtiment existant. Dans le cas d'extension*, la toiture de l'extension* devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Dans toute la zone

Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.
Les toitures terrasses pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.

Percements

Dans les secteurs UDb, UDc, UDd et UDe

Les proportions des percements devront respecter celles des percements d'origine.

Dans toute la zone

Les teintes employées sur les menuiseries devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

Les coffrets des volets roulants seront installés à l'intérieur de la construction, non visibles du domaine public.

Parements* extérieurs

Les teintes employées en façades devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Elle 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 d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. L'utilisation du bois ou métal peint sera privilégiée. Les teintes employées devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

Pour les portes de garage, le bois ou le métal peint seront privilégiés. Les teintes employées devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable

Les murs repérés aux documents graphiques, pièces n°5 du dossier de P.L.U., et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devront être préservés et réhabilités à l'identique. Pour les portails et portillons inscrits dans ces murs, le bois plein sur toute la hauteur ou le métal avec grille en partie haute seront privilégiés. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Dans ces murs, il ne sera autorisé qu'un ou deux portails ou portillons par façade.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, et les installations similaires

Elles seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Les citernes de stockage des eaux pluviales

Elles seront enterrées.

Cette règle ne s'applique pas pour l'aménagement ou l'extension* des constructions existantes, à condition de ne pas être visible du domaine public.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz ainsi que les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur …

Ils prendront en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques)

Ils seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles.

Sur les toitures à pente, leur pose se fera sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.
Sur les toitures terrasse, les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Article UD12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1- 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 ainsi qu'aux changements de destination de constructions existantes des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Il devra être aménagé une aire de livraison suffisante, tenant compte de la nature et de la destination des constructions.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de place de stationnement.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations, conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300 mètres), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :
- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2,50 mètres

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Constructions destinées à l'habitation* :

Dans toute la zone :

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État il sera réalisé une place de stationnement par logement. Ces règles s'appliquent à toutes transformations avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements.

Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou les étudiants il sera réalisé 0,5 place minimum par logement

Pour les autres logements il sera créé 2 places de stationnement minimum par logement.

En outre pour les ensembles de logements comportant plus de 700 m² de surface de plancher*, il sera réalisé 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). 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 dans les parties communes, 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 m² par 70 m² de surface de plancher*.

Constructions à autre destination que l'habitation* :

Constructions destinées aux bureaux* :

Il sera créé une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher*.

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 : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'artisanat* :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² 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 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

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

Il n'est pas fixé de règles.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Il sera créé une place de stationnement pour :
- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² 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 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local fermé.

Article UD13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront plantés sur 70 % minimum de leur superficie, à raison d'au moins un arbre pour 75 m² de la superficie.

Au moins 20% de la surface du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.

La règle ci-dessus ne s'applique qu'à condition de pouvoir respecter les distances minimales suivantes par rapport aux constructions[1] :
- 7 mètres pour les arbres de haute tige ;
- 3 mètres pour les autres plantations.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

[1] Cf. en annexe du règlement: principales mesures préventives préconisées pour construire sur un sol sujet au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Dans les espaces paysagers végétalisés et ouverts protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU sous la dénomination P2 et P3 :

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.

En dehors des aménagements et constructions autorisées sous conditions à l'article UD2, l'ensemble de la surface de ces espaces doit être conservé en pleine terre.

Les arbres remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques :

Les arbres seront conservés, entretenus, préservés de tout abattage. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Article UD15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions 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 :

- Utiliser 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 ;
- Utiliser 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 UD16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Les constructions nouvelles doivent permettre le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.

L'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile est admise sous réserve :

- d'une exposition du public au champ électromagnétique aussi faible que possible, tel que défini par la réglementation en vigueur, et particulièrement à proximité des sites sensibles ;

- d'une intégration paysagère maximale, garantissant la discrétion de l'installation.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

La zone UE se divise en deux secteurs : UEa et UEb.

Article UE1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone

- Les constructions destinées au commerce*
- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*
- Les installations classées* soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicule
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Dans la bande des15 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation en direction du massif est proscrite.

Article UE2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Tout programme de construction destiné à l'habitation composé de 6 logements ou plus devra comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
- Les constructions destinées aux bureaux à condition :
  - 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 constructions destinées à l'artisanat* à condition :
  - qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan,
  - qu'elles ne dépassent pas 100 m² 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 ou usagers de la zone.
- 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.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU sous la dénomination P2 :

Sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- les cheminements piétons et/ou cycles et pour les personnes à mobilité réduite ;
- les aires de jeux ;
- l'aménagement des accès aux constructions ;
- une seule annexe* par construction principale à condition que sa superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et sa hauteur 3,20 mètres ;
- les piscines de plein air.

Article UE3 - ACCES ET VOIRIE

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

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie ou leur évacuation et leur raccordement aux réseaux.

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

Article UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute extension* ou construction autorisée qui implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées.

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 infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique ou technico-économique.

Pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire ou un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) de plus de 1000m2 de surface totale, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1l/s/ha, et ce pour des pluies de 56mm en 12h (pluie vingtenale) ou de 70mm en 12 heures (pluie centennale). Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz 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 UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur UEa

- **Les constructions s'implanteront en retrait** de l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 2,50 mètres.

Dans le secteur UEb

- **Les constructions s'implanteront :**
  - soit à l'alignement des voies* et emprises publiques ou des cours communes,
  - soit en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 1 mètre.

Dans toute la zone

- **Pour l'aménagement ou l'extension* des constructions existantes, les constructions* s'implanteront :**
  - . Soit conformément à la règle ci-dessus ;
  - . Soit de façon à ne pas modifier la distance de la construction existante par rapport aux voies* ou emprise publique.

Article UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur UEa

- **Par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées, les constructions s'implanteront en retrait** d'une distance minimum de 2,50 mètres.
- **Par rapport aux autres limites séparatives*,** les constructions s'implanteront en retrait en respectant une distance minimale de 3 mètres.

Les annexes* n'excédant pas 20 m² de surface de plancher* et 3,20 mètres de hauteur s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2 mètres.

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

Dans le secteur UEb

- **Par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées, les constructions s'implanteront :**
  - soit à l'alignement des voies privées,
  - soit en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 1 mètre.
- **Par rapport aux autres limites séparatives*,** les constructions s'implanteront en retrait en respectant une distance minimale de 10 mètres.

Dans le cas d'ouverture en toiture, la marge de reculement est calculée à partir de la base du châssis de toit ou au droit des lucarnes jusqu'à la limite séparative* la plus proche.

Article UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur UEa

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respecteront une distance minimale de 5 mètres comptés horizontalement entre tous points des bâtiments.

Dans le secteur UEb

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respecteront une distance minimale de 1,60 mètre compté horizontalement entre tous points des bâtiments.

Dans toute la zone

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

Article UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UEa

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière*.

Dans le secteur UEb

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière*.

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 sans extension* d'un bâtiment existant, ni modification du volume préexistant.

Article UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, 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.

Dans le secteur UEa

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
- 10 mètres au faîtage en cas de toiture à pente supérieure ou égale à 35 ;
- 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou au faîtage en cas de toiture à pente inférieure à 35 °.

Dans le secteur UEb

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
- 9 mètres au faîtage en cas de toiture à pente supérieure ou égale à 35°;
- 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou au faîtage en cas de toiture à pente inférieure à 35°.

Dans toute la zone

Pour l'aménagement ou l'extension* des constructions existantes, la hauteur de la construction restera inchangée.

La hauteur maximale des constructions annexes* est fixée à 3,20 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions nouvelles, ainsi qu'à l'extension* ou à l'aménagement des constructions existantes, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine*, et/ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles végétalisée sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toiture

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, identique à celle de l'ensemble des bâtiments originels de l'opération.
Les toitures seront à pentes, à deux ou quatre versants identiques à l'état existant du bâtiment. Elles auront des pentes comprises entre 35 et 45° et seront sans débordement en pignons.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour des annexes* ou petits volumes de transition tels que les vérandas à condition de justifier de leur bonne insertion à l'ensemble bâti ou pour l'extension* d'un bâtiment existant. Dans le cas d'extension*, la toiture de l'extension* devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Les toitures à pente seront d'aspect tuile, ardoise, zinc ou verrière.

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

Percements

Les proportions des percements devront respecter celles des percements d'origine.

Les teintes employées sur les menuiseries devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

Les coffrets des volets roulants seront installés à l'intérieur de la construction, non visibles du domaine public.

Parements* extérieurs

Les teintes employées en façades devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable

Pour assurer la protection des bâtiments repérés aux documents graphiques, pièces n°5 du dossier de P.L.U., et protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° 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, sauf si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, ou répondent à des impératifs d'ordre technique et réglementaire.
- Les travaux de restauration ou d'entretien seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes, les menuiseries et les revêtements de sol alentours.
- 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, notamment afin de répondre aux exigences d'économie d'énergie et/ou d'évolution des usages du bâti, sous réserve que la nature des travaux

projetés, la qualité des matériaux et de leur mise en œuvre soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Elle 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 d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. L'utilisation du bois ou métal peint sera privilégiée. Les teintes employées devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

Pour les portes de garage, le bois ou le métal peint seront privilégiés. Les teintes employées devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable

Les murs repérés aux documents graphiques, pièces n°5 du dossier de P.L.U., et protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, devront être préservés et réhabilités à l'identique. Pour les portails et portillons inscrits dans ces murs, le bois plein sur toute la hauteur ou le métal avec grille en partie haute seront privilégiés. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Dans ces murs, il ne sera autorisé qu'un ou deux portails ou portillons par façade.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, et les installations similaires

Elles seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Les citernes de stockage des eaux pluviales

Elles seront enterrées.

Cette règle ne s'applique pas pour l'aménagement ou l'extension* des constructions existantes, à condition de ne pas être visible du domaine public.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz ainsi que les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur …

Ils prendront en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques)

Ils seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles.
Sur les toitures à pente, leur pose se fera sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.
Sur les toitures terrasse, les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Article UE12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1- 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 ainsi qu'aux changements de destination de constructions existantes des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Il devra être aménagé une aire de livraison suffisante, tenant compte de la nature et de la destination des constructions.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de place de stationnement.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations, conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300 mètres), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

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

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Constructions destinées à l'habitation* :

Dans toute la zone :

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État il sera réalisé une place de stationnement par logement. Ces règles s'appliquent à toutes transformations avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements.

Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou les étudiants il sera réalisé 0,5 place minimum par logement

Pour les autres logements il sera créé 2 places de stationnement minimum par logement.

En outre pour les ensembles de logements comportant plus de 700 m² de surface de plancher*, il sera réalisé 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). 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 dans les parties communes, 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 m² par 70 m² de surface de plancher*.

Constructions à autre destination que l'habitation* :

Constructions destinées aux bureaux* :

Il sera créé une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher*.

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 : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'artisanat* :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² 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 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

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

Il n'est pas fixé de règles.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Il sera créé une place de stationnement pour :
- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² 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 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local fermé.

Article UE13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront plantés sur 70 % minimum de leur superficie, à raison d'au moins un arbre pour 75 m² de la superficie.

Au moins 20% de la surface du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.

La règle ci-dessus ne s'applique qu'à condition de pouvoir respecter les distances minimales suivantes par rapport aux constructions[1] :
- 7 mètres pour les arbres de haute tige ;
- 3 mètres pour les autres plantations.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et repérés sur les documents graphiques, pièce n°5 du dossier de PLU

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

[1] Cf. en annexe du règlement: principales mesures préventives préconisées pour construire sur un sol sujet au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU sous la dénomination P2 :

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.

En dehors des aménagements et constructions autorisées sous conditions à l'article UE2, l'ensemble de la surface de ces espaces doit être conservé en pleine terre.

Les arbres remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques :

Les arbres seront conservés, entretenus, préservés de tout abattage. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Article UE15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions 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 :

- Utiliser 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 ;
- Utiliser 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 UE16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Les constructions nouvelles doivent permettre le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.

L'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile est admise sous réserve :

- d'une exposition du public au champ électromagnétique aussi faible que possible, tel que défini par la réglementation en vigueur, et particulièrement à proximité des sites sensibles ;

- d'une intégration paysagère maximale, garantissant la discrétion de l'installation.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

Article UF1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier*
- Les constructions destinées à l'artisanat*
- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*
- Les installations classées* soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicule
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Article UF2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions destinées à l'habitation* à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées*.

Article UF3 - ACCES ET VOIRIE

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

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie ou leur évacuation et leur raccordement aux réseaux.

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

Article UF4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute extension* ou construction autorisée qui implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique ou technico-économique.

Pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire ou un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) de plus de 1000m2 de surface totale, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1l/s/ha, et ce pour des pluies de 56mm en 12h (pluie vingtenale) ou de 70mm en 12 heures (pluie centennale).

Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées.

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 infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,…) sont sollicitées auprès de la commune.

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz 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 UF6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aux abords du chemin du Cornouiller

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement* en respectant une distance minimum de 4 mètres.

Aux abords des autres voies*

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 6 mètres.

Article UF7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront en retrait de l'ensemble des limites séparatives* en respectant une distance minimale de 4 mètres.

Dans le cas d'ouverture en toiture, la marge de reculement est calculée à partir de la base du châssis de toit ou au droit des lucarnes jusqu'à la limite séparative* la plus proche.

Article UF8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Article UF9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Article UF10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, 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 maximale des constructions n'excédera pas 13 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes* est fixée à 3,20 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UF11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les teintes employées en façades devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Elle sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. L'utilisation du bois ou métal peint sera privilégiée. Les teintes employées devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

Pour les portes de garage, le bois ou le métal peint seront privilégiés. Les teintes employées devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, et les installations similaires

Elles seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Les citernes de stockage des eaux pluviales

Elles seront enterrées.

Cette règle ne s'applique pas pour l'aménagement ou l'extension* des constructions existantes, à condition de ne pas être visible du domaine public.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz ainsi que les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur …

Ils prendront en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques)

Ils seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles.
Sur les toitures à pente, leur pose se fera sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.
Sur les toitures terrasse, les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Article UF12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE 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 UF13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront plantés sur 70 % minimum de leur superficie, à raison d'au moins un arbre pour 75 m² de la superficie.

Au moins 20% de la surface du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.

La règle ci-dessus ne s'applique qu'à condition de pouvoir respecter les distances minimales suivantes par rapport aux constructions[1] :

- 7 mètres pour les arbres de haute tige ;
- 3 mètres pour les autres plantations.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Article UF15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions prendront 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 :

- Utiliser 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 ;
- Utiliser 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.

[1] Cf. en annexe du règlement: principales mesures préventives préconisées pour construire sur un sol sujet au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Article UF16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Les constructions nouvelles doivent permettre le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.

L'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile est admise sous réserve :

- d'une exposition du public au champ électromagnétique aussi faible que possible, tel que défini par la réglementation en vigueur, et particulièrement à proximité des sites sensibles ;

- d'une intégration paysagère maximale, garantissant la discrétion de l'installation.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

Article UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation en direction du massif est proscrite.

Article UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions destinées à l'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.
- Les constructions destinées au commerce* à condition qu'elles ne dépassent pas 400 m² de surface de plancher*.
- L'aménagement des constructions destinées au commerce existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- 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.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU sous la dénomination P2 :

Sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

. les cheminements piétons et/ou cycles et pour les personnes à mobilité réduite ;
. les aires de jeux ;
. l'aménagement des accès aux constructions ;

Article UX3 - ACCES ET VOIRIE

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

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie ou leur évacuation et leur raccordement aux réseaux.

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

Article UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute extension* ou construction autorisée qui implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées.

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 infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique ou technico-économique.

Pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire ou un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) de plus de 1000m2 de surface totale, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1l/s/ha, et ce pour des pluies de 56mm en 12h (pluie vingtenale) ou de 70mm en 12 heures (pluie centennale).

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces règles s'appliquent également aux voies privées.

Aux abords de l'autoroute A12 :

Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 100 mètres depuis l'axe de la voie.

Aux abords des voies forestières :

Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 6 mètres depuis l'axe de la voie.

Aux abords des autres voies* :

Les constructions s'implanteront :
- soit à l'alignement des voies* et emprises publiques ;
- soit en retrait des voies* et emprises publiques au moins égal à 10 mètres.

Pour l'aménagement ou l'extension* des constructions existantes, les constructions* s'implanteront :

. Soit conformément à la règle ci-dessus ;
. Soit de façon à ne pas modifier la distance de la construction existante par rapport aux voies* ou emprise publique.

Article UX7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions s'implanteront :
- Soit sur une des limites séparatives*,
- Soit en retrait des limites séparatives*, en respectant une marge de reculement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 10 mètres.

Article UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Article UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière*.

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

Article UX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
- 13 mètres au faîtage en cas de toiture à pente supérieures ou égales à 35°;
- 10 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou au faîtage pour les toitures à pente inférieure à 35°.

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.

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

Article UX11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions nouvelles, ainsi qu'à l'extension* ou à l'aménagement des constructions existantes, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine*, et/ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles végétalisée sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toiture

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

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

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 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Elle 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 d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. L'utilisation du bois ou métal peint sera privilégiée. Les teintes employées devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, et les installations similaires

Elles seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Les citernes de stockage des eaux pluviales

Elles seront enterrées.

Cette règle ne s'applique pas pour l'aménagement ou l'extension* des constructions existantes, à condition de ne pas être visible du domaine public.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz ainsi que les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur …

Ils prendront en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques)

Ils seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles.
Sur les toitures à pente, leur pose se fera sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.
Sur les toitures terrasse, les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Article UX12 - STATIONNEMENT

1- 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 ainsi qu'aux changements de destination de constructions existantes des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Il devra être aménagé une aire de livraison suffisante, tenant compte de la nature et de la destination des constructions.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de place de stationnement.

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.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

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

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Constructions destinées à l'habitation* :

Il sera créé au moins 2 places par logement.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations avec ou sans extension, entraînant la création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

Constructions à autre destination que l'habitation* :

Constructions destinées aux bureaux* :

Il sera créé une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher*.

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 : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'artisanat* :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² 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 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées au commerce* :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*.

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 : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

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

Il n'est pas fixé de règle.

3- 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 UX13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront plantés sur 70 % minimum de leur superficie, à raison d'au moins un arbre pour 75 m² de la superficie.

Au moins 20% de la surface du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.

La règle ci-dessus ne s'applique qu'à condition de pouvoir respecter les distances minimales suivantes par rapport aux constructions[1] :

- 7 mètres pour les arbres de haute tige ;
- 3 mètres pour les autres plantations.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les marge de recul* prévues aux articles UX6 et UX7 ci-dessus seront paysagées et arborées.

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

Article UX15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions 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 :

- Utiliser 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 ;
- Utiliser 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 UX16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNCATION

Les constructions nouvelles doivent permettre le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.

L'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile est admise sous réserve :

- d'une exposition du public au champ électromagnétique aussi faible que possible, tel que défini par la réglementation en vigueur, et particulièrement à proximité des sites sensibles ;

- d'une intégration paysagère maximale, garantissant la discrétion de l'installation.

[1] Cf. en annexe du règlement: principales mesures préventives préconisées pour construire sur un sol sujet au phénomène de retrait-gonflement des argiles

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

La zone A se compose d'un secteur Ae.

La zone A comprend un secteur particulier qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation présentée dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée dans les documents graphiques du 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 A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone

- Les éoliennes
- Dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs) :
  - . Toute construction, hormis celles nécessaires aux services publics ou projets d'intérêt collectif,
  - . L'entreposage de matériel,
  - . Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux liés aux projets d'intérêt collectif.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, visés à l'article à l'article R. 111-38 du code de l'urbanisme ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs* dans le cadre des articles R. 111-39, R. 111-40 et R. 111- 42 du code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443-4 et 5 du code de l'urbanisme, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation.
- Dans le périmètre de protection immédiate de l'aqueduc de l'Avre repéré aux documents graphiques du règlement, toute construction et installation à l'exception de celle liée à l'aqueduc.

Dans toute la zone à l'exception du secteur Ae

- Toute construction, reconversion ou installation qui n'est pas destinée à l'exploitation agricole et qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A.2.

Dans le secteur Ae

- Toute construction ou installation qui n'est pas destinée à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif et qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A.2.

Dans les espaces paysagers végétalisés et dans les espaces écologiques protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU sous la dénomination P2 et H :

- Toute construction, qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A2,
- Tout aménagement entraînant une obstruction totale ou partielle ou un changement des écoulements (hors dispositif de régulation).
- Le comblement des fossés et de tout aménagement existant permettant la libre circulation des écoulements.

Article A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole* à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée.
- Les dispositifs techniques nécessaires aux activités agricoles* à condition que le site et le milieu soient respectés (implantation, qualité architecturale…).

Dans toute la zone à l'exception du secteur Ae :

- Les constructions destinées à l'habitation* à condition :
  - qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
  - qu'elles s'implantent en continuité ou à proximité immédiate des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.,
  - et qu'elles utilisent le même accès routier que celui du bâtiment agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition :
  - qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone,
  - et que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée.
- Les installations classées* soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou au fonctionnement des exploitations agricoles.

Dans le secteur Ae :

- Les constructions destinées à l'habitation* et aux bureaux* à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des activités agricoles ou des services publics ou d'intérêt collectif autorisés.
- Les constructions destinées au commerce* à condition qu'elles s'inscrivent dans un projet en lien avec la valorisation du site classé de la Plaine de Versailles et que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée.
- Les installations classées* soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires aux activités agricoles ou aux services publics ou d'intérêt collectif et que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Dans les espaces paysagers végétalisés et dans les espaces écologiques protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU sous la dénomination P2 et H :

Sont uniquement autorisés, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- l'aménagement d'accès aux constructions* de nature perméable.
- les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation délimité sur les documents graphiques du PLU et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU :

La programmation et les modes d'implantation des constructions définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

Dans les secteurs repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier* à condition :
  - qu'elles constituent une réutilisation des bâtiments actuels,
  - qu'elles s'inscrivent dans le volume existant,
  - qu'elles soient en lien avec la valorisation du site classé de la Plaine de Versailles,
  - et qu'elles soient le complément d'une activité agricole.
- La reconversion des bâtiments existants à condition qu'elle soit destinée à un projet en lien avec la valorisation du site classé de la Plaine de Versailles.

Article A3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie* 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 et des engins agricoles.

Article A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute extension* ou construction autorisée qui implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation devra :

- soit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées ;
- soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur. 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. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique ou technico-économique.

Pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire ou un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) de plus de 1000m2 de surface totale, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1l/s/ha, et ce pour des pluies de 56mm en 12h (pluie vingtenale) ou de 70mm en 12 heures (pluie centennale). Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz 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 A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aux abords de l'autoroute A12 :

Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 100 mètres depuis l'axe de la voie.

Aux abords des autres voies :

Les constructions s'implanteront :
- soit à l'alignement* de la voie,
- soit en retrait de l'alignement* d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Article A7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur la ou les limites séparatives* de propriété ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de reculement sera au moins égale à 5 mètres.

Article A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Article A9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Article A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 11 mètres pour les constructions à usage agricole ;
- 8 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone.

Pour l'aménagement ou l'extension* des constructions existantes, la hauteur maximale de la construction restera inchangée.

Article A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

Pour les portes de garage, le bois ou le métal peint seront privilégiés. Les teintes employées devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable

Pour assurer la protection des bâtiments repérés aux documents graphiques, pièces n°5 du dossier de P.L.U., et protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° 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, sauf si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, ou répondent à des impératifs d'ordre technique et réglementaire.
- Les travaux de restauration ou d'entretien seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes, les menuiseries et les revêtements de sol alentours.
- 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, notamment afin de répondre aux exigences d'économie d'énergie et/ou d'évolution des usages du bâti, sous réserve que la nature des travaux projetés, la qualité des matériaux et de leur mise en œuvre soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage (vert foncé ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Le grillage pourra être de type « grillage à moutons » (grillage en acier galvanisé à grosses mailles, et poteaux bois).

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

Les portes, portails et portillons seront 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 teintes employées devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

Les portes de garage seront pleines, en bois ou métal peint. Les teintes employées devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable

Les murs repérés aux documents graphiques, pièces n°5 du dossier de P.L.U., et protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, devront être préservés et réhabilités à l'identique. Pour les portails et portillons inscrits dans ces murs, le bois plein sur toute la hauteur ou le métal avec grille en partie haute seront privilégiés. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Dans ces murs, il ne sera autorisé qu'un ou deux portails ou portillons par façade.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires

Elles seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz ainsi que les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur …

Ils prendront en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques)

Ils seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles.
Sur les toitures à pente, leur pose se fera sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.
Sur les toitures terrasse, les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) s'intégreront de façon à ne pas être visible du domaine public.

Article A12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

Article A13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Paysagement des abords des constructions destinées à l'exploitation agricole* :

Une haie ou un bosquet composite, mélangeant arbres* de haut jet et arbustes, d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*, doit être maintenue, remplacée ou créée aux abords directs de la construction destinées à l'exploitation agricole.

Dans les espaces paysagers végétalisés et dans les espaces écologiques protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU sous la dénomination P2 et H :

En dehors des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières définies à l'article A.2, les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

Ils doivent être conservés en pleine terre*.

Sur les terrains en bordure des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs) :

Les arbres* existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres* d'essence locale et adaptée. Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont mentionnées dans la « liste des espèces locales » au « Titre V : Lexique » du présent document.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation délimité sur les documents graphiques du PLU et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU :

Les principes de paysage définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

Article A15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions 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 existant :

- Utiliser 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 ;
- Utiliser 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 A16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNCATION

Les constructions nouvelles doivent permettre le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.

L'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile est admise sous réserve :

- d'une exposition du public au champ électromagnétique aussi faible que possible, tel que défini par la réglementation en vigueur, et particulièrement à proximité des sites sensibles ;

- d'une intégration paysagère maximale, garantissant la discrétion de l'installation.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

La zone N comprend deux secteurs Nf et Nt.

Le secteur Nf correspond au boisement de la « Faisanderie ».

Le secteur Nt correspond au site du Fort du « Trou d'Enfer ».

Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction ou installation qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article N2.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443-4 et 5 du code de l'urbanisme, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes.
- Les installations classées* soumises à déclaration et à autorisation
- Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs) :
  - Toute construction
  - L'entreposage de matériel
  - Les affouillements et exhaussements de sol
- Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation est interdite.

<u>Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2°du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU sous la dénomination P2</u>

- Toute construction
- Tout aménagement entraînant une obstruction totale ou partielle ou un changement des écoulements (hors dispositif de régulation).
- Le comblement des fossés et de tout aménagement existant permettant la libre circulation des écoulements.

Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

<u>Dans toute la zone :</u>

- Les constructions et les dispositifs nécessaires aux activités forestières à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu.
- Les changements de destination des bâtiments existants à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu.
- L'extension* des constructions existantes à condition qu'elle n'excède pas 25 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation naturelle du secteur.

Dans le secteur Nf :

- Les installations, constructions et aménagements à condition qu'ils soient liés à un projet de valorisation du site de la Faisanderie et à son ouverture au public.
- Les constructions destinées à l'habitation* à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées.

Dans le secteur Nt :

- Les installations, constructions et aménagements à condition qu'ils soient liés à un projet de valorisation du site du Fort du Trou d'Enfer et à son ouverture au public.
- Les constructions destinées à l'habitation* à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU sous la dénomination P2 :

Sont uniquement autorisés, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- l'aménagement d'accès aux constructions* de nature perméable.
- les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée

Article N3 - 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.

Article N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute extension* ou construction autorisée qui implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation devra :

- soit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées ;
- soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur. 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. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique ou technico-économique.

Pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire ou un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) de plus de 1000m2 de surface totale, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1l/s/ha, et ce pour des pluies de 56mm en 12h (pluie vingtenale) ou de 70mm en 12 heures (pluie centennale).

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz 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 N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aux abords de l'autoroute A12 :

Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 100 mètres depuis l'axe de la voie.

Aux abords de la D307 et de la D7 :

Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 30 mètres depuis l'axe de la voie.

Aux abords des autres voies* :

Les constructions s'implanteront :
- soit à l'alignement des voies* et emprises publiques ;
- soit en retrait des voies* et emprises publiques au moins égal à 10 mètres.

Les extensions* des constructions s'inscriront dans le prolongement de la construction existante.

Article N7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives*.

Les marges de recul par rapport aux limites séparatives* de propriété seront au moins égales à :
- 8 mètres si la façade comporte des ouvertures ;
- 4 mètres dans le cas contraire.

Les marges de recul définies ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement sans extension* d'une construction à condition que la distance par rapport à la limite séparative* aboutissant à l'espace de desserte ne soit pas réduite.

Article N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles

Article N9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 5 % de la superficie de l'unité foncière*.

Dans le secteur Nt

Il n'est pas fixé de règle.

Article N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions* autorisées ne devra pas excéder 9 mètres.

La hauteur des constructions* existantes restera inchangée. La hauteur des extensions* autorisées ne devra pas excéder la hauteur de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

Article N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

2 - AMENAGEMENTS DES ABORDS

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres. 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.

Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage (vert foncé ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

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

Les portes, portails et portillons seront 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 teintes employées devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

Les portes de garage seront pleines, en bois ou métal peint. Les teintes employées devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires

Elles s'implanteront de telle manière qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz ainsi que les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur …

Ils prendront en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques)

Ils seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles.
Sur les toitures à pente, leur pose se fera sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.
Sur les toitures terrasse, les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) s'intégreront de façon à ne pas être visible du domaine public.

Article N12 - 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 N13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et repérés sur les documents graphiques, pièce n°5 du dossier de PLU

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU sous la dénomination P2 :

En dehors des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières définies à l'article N2, les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

Ils doivent être conservés en pleine terre*.

Sur les terrains en bordure des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs) :

Les arbres* existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres* d'essence locale et adaptée. Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont mentionnées dans la « liste des espèces locales » au « Titre V : Lexique » du présent document.

Article N15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement.

Article N16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

L'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile est admise sous réserve :

- d'une exposition du public au champ électromagnétique aussi faible que possible, tel que défini par la réglementation en vigueur, et particulièrement à proximité des sites sensibles ;

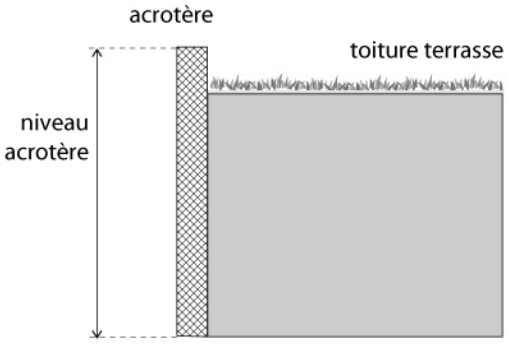
- d'une intégration paysagère maximale, garantissant la discrétion de l'installation.

TITRE V : LEXIQUE

DEFINITIONS

ACROTERE :

L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon*.



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 et une affectation complémentaire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise, garage, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin,…).

Les constructions annexes ne communiquent pas avec la construction principale.

AMENAGEMENT ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement ne génère pas d'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment et ne change pas sa volumétrie.

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Elle peut se faire soit par surélévation* d'un bâtiment existant ou par agrandissement de la surface au sol.

ARBRE

Végétal ligneux de taille élevée, dont le tronc ne se ramifie qu'à partir d'une certaine hauteur.

Un arbre est dit de "haute tige" ou de « haut jet » dès lors que son tronc mesure plus de 1,60 mètre de hauteur.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'architecture contemporaine représente un type de construction spécifique et reconnaissable, caractérisé par l'emploi de matériaux industriels (acier, verre, béton…) ou de matériaux traditionnels (briques, bois, pierres…) dépourvus d'ornementation et assemblés de manière à former des volumes géométriques simples librement disposés dans l'espace.

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.

COMBLE

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

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 destinée à l'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 destinée à l'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 destinée aux 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 destinée au 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 destinée à l'artisanat

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 destinée à l'industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction destinée à l'exploitation agricole 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.

Une exploitation agricole est une activité économique dirigée par un exploitant :

- mettant en valeur un terrain disposant au moins de moitié de la surface minimum d'installation correspondant au type de culture pratiquée telle que définie par l'arrêté préfectoral du 27 février 2007 établissant le schéma directeur des structures agricoles des Yvelines
- ou, dans le cas d'élevage ou de production hors sol, disposant du coefficient d'équivalence défini par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 modifié.

Construction destinée à la fonction 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.

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

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- 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 établissement universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ; 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 établissement 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'activités, pépinières, incubateurs) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;

- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat.

EMPLACEMENT BANALISE

Un emplacement banalisé est une place de stationnement non affectée, non réservée, sur laquelle peuvent stationner les visiteurs, par exemple.

EMPRISE AU SOL

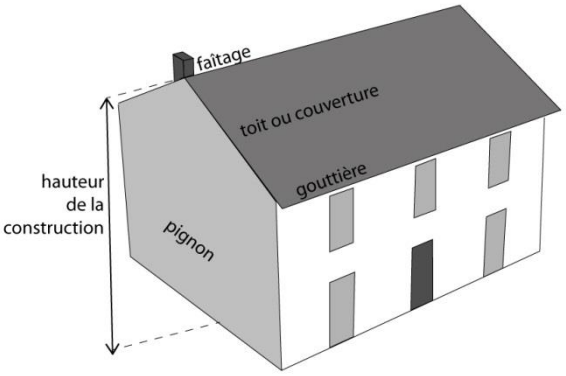
L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre de la construction, exception faite des saillies, éléments architecturaux et balcons, et la surface de propriété. Si celle-ci est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

L'emprise au sol des constructions règlementée à l'article 9 concerne les constructions de toute nature, y compris les constructions annexes.

EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique.

Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires…



FAITAGE :

Le faîtage correspond au sommet des pans d'une toiture.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIR :

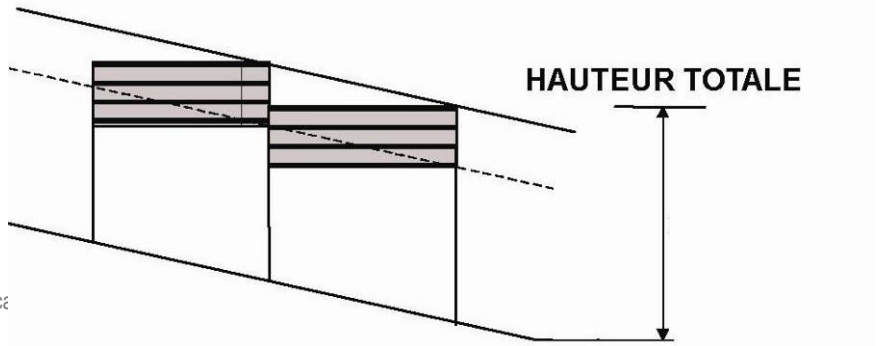
Constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il s'agit de la hauteur maximale 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 pris 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.



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 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".

JOUR DE SOUFFRANCE

Un jour de souffrance est une ouverture haut placée et de petite dimension ou une baie à verre dormant (fixe) opaque ou translucide qui laisse seulement passer la lumière et n'autorise pas le regard chez autrui.

L'article 677 de Code Civil les définit tels quels : « *Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs*. »

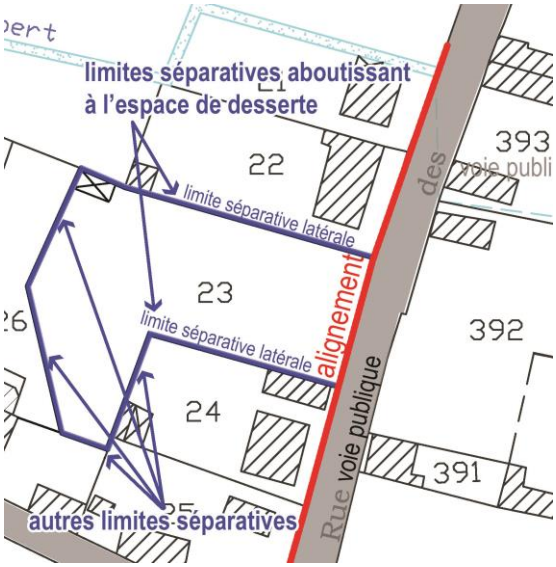
LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Il s'agit des limites de la propriété autres que celles situées en bordure des voies* publiques ou privées* (alignement*).

Elles se composent :

Des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (limites séparatives latérales).

Des autres limites séparatives situées en fond de parcelles et délimitant la propriété.



MARGE DE RECUL

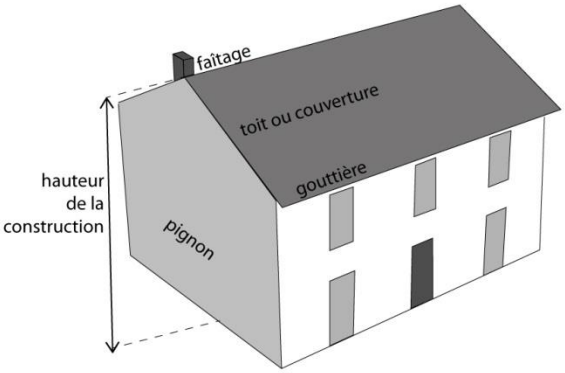
Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives*. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux…) la marge de reculement se calcule par 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…).

PAREMENT :

Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques.

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.



SURELEVATION

La surélévation est une extension* d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol* totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

UNITE FONCIERE

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS…) est celle de l'unité foncière*.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

VERANDA

Galerie couverte en construction légère, c'est-à-dire non fondée, rapportée en saillie le long d'une façade, pouvant être fermée pour servir de serre, de jardin d'hiver …

VOIES

Il s'agit de toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, places ou espaces de stationnement publics.

VUE

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.

LISTE DES ESSENCES LOCALES

Le présent règlement fait référence, notamment à l'article 13, aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée présentée pages suivantes.

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 Phylostachis (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

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :

- Acer pseudoplatanus (érable sycomore)
- Alnus glutinosa (aulne glutineux)
- Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)
- Corylus avellana (coudrier / noisetier)
- Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
- Fraxinus excelsior (frêne commun)
- Prunus avium (merisier)
- Quercus pedonculata (chêne pédonculé)
- Salix alba (saule blanc)
- Salix caprea (saule marsault)
- Salix cinerea (saule cendré)
- Salix purpurea (saule pourpre)
- Sambucus nigra (sureau noir)
- Sambucus racemosa (sureau à grappes)
- Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)
- Viburnum opulus (viorne obier)

nom commun	nom latin	taille	mois de floraison	biodiversité	coul. fleurs
Aubépine à deux styles	*Crataegus laevigata*	3m	IV/V	mellifère et favorable aux oiseaux	blanc
Aubépine à un style	*Crataegus monogyna*	10m	V/VI	non	blanc
Callune fausse-Bruyère	*Calluna vulgaris*	1m	VII/IX	mellifère	rose
Camérisier à balais	*Lonicera xylosteum*	2m	V/VI	non	jaunâtre
Cassissier	*Ribes nigrum*	2m	IV/V	non	vert-rouge
Charme	*Carpinus betulus*	25m	IV/V	non	vert
Clématite brûlante	*Clematis flammula*	3m	VII/IX	non	blanc
Cornouiller mâle	*Cornus mas*	6m	II/IV	non	jaune
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguineum*	5m	V/VII	non	blanc
Daphné Lauréole	*Daphne laureola*	1m	II/III	non	vert
Eglantier rouillé	*Rosa rubiginosa*	3m	VI/VII	non	rose
Erable champêtre	*Acer campestre*	15m	IV/V	non	vert-jaune
Framboisier sauvage	*Rubus idaeus*	2m	V/VIII	utile à la faune	blanc
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	5m	V/VI	non	vert-brun
Genévrier commun	*Juniperus communis*	5-10m	V/VI	non	discrète
Griottier	*Prunus cerasus*	10m	IV/V	non	blanc
Gros. à maquereaux sauvage	*Ribes uva-crispa*	1,5m	III/IV	non	vert, rouge
Groseiller rouge sauvage	*Ribes rubrum*	2m	III/IV	non	vert-jaune
Hêtre	*Fagus sylvatica*	40m	IV/V	utile à la faune	vert
Houblon	*Humulus lupulus*	5m	VI/IX	non	vert-jaune
Houx commun	*Ilex aquifolium*	20m	V/VI	non	blanc
Laurier noble ou sauce	*Laurus nobilis*	8m	III/V	non	blanchâtre
Merisier	*Prunus avium*	25m(croissance rapide)	IV/V	non	blanc
Mûrier des haies	*Rubus fruticosus (sens large)*	3m	VI/VIII	utile à la faune et mellifère	blanc/ ros.
Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica*	5m	V/VI	favorable aux oiseaux	jaunâtre
Noisetier	*Corylus avellana*	10m	II/III	utile à la faune	jaune
Prunellier	*Prunus spinosa*	5m	III/IV	mellifère	blanc
Rosier agreste	*Rosa agrestis*	3m	VI/VII	non	blanc
Rosier des champs	*Rosa arvensis*	2m	VI/VII	non	blanc
Rosier des chiens	*Rosa canina*	5m	V/VII	non	rose pâle
Saule des vanniers	*Salix viminalis*	10m	IV	non	jaune
Saule pourpre	*Salix purpurea*	6m	III/IV	non	rouge
Sureau noir	*Sambucus nigra*	10m	VI/VII	utile à la faune	crème
Tremble	*Populus tremula*	20m(croissance rapide)	III/IV	non	verdâtre
Troëne vulgaire	*Ligustrum vulgare*	3m	VI/VII	mellifère	blanc
Vigne blanche	*Clematis vitalba*	20m	VI/VIII	non	crème
Viorne obier sauvage	*Viburnum opulus*	4m	V/VI	non	blanc

Acer campestre

Calluna Vulgaris

Daphne laureola

euonymus Europaeus

Fagus sylvatica

Humulus_lupulus

ilex_aquifolium

Juniperus-communis

laurus nobilis

Ligustrum vulgare

Lonicera_xylosteum

Populus.tremula

Populus.tremula1

Prunus_avium

Prunus_avium2

Prunus_cerasus

Prunus_spinosa

Rhamnus catharticus

Rhamnus catharticus1

Ribes nigrum

Ribes_nigrum2

Ribes_rubrum

Ribes-uva-crispa-total

Rosa arvensis

Rosa arvensis2

Rosa canina

Rosa_agrestis

rosa-rubiginosa

Rubus fruticosus (sens large)

Rubus_idaeus

Salix viminalis

Sambucus_nigra

Sambucus_nigra1

sambucus_nigra2

Viburnum-opulus

TITRE VI : ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER ET METTRE EN VALEUR

ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI A PROTEGER

Les éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du dossier de PLU, au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont les suivants :

N°	Site	Description	Adresse
1	Château et parc de la mairie anciennement appelé la Pépinière		1, rue des Chênes
2	Maison de Portier dite Porte de Bailly		29, rue de la Collinerie
3	Église Paroissiale Saint-Sulpice		4, Grande Rue de Bailly
4	Château et son parc (en partie détruit)	Château construit 1ère moitié 16e siècle pour Jehan de Saint-Benoît, puis Jacques des Lingneris. Terrasse pour François Boulin 1ère moitié 18e siècle. Réfection des façades limite 18e siècle 19e siècle peut-être pour Louis de Boucheman.	2, Grande Rue de Bailly
5	Parc de la Châtaigneraie	Château	9, rue de Maule
6	Château du Tillet		4, allée de la Roseraie
7	Ferme de Vauluceau		2, rue de Chevreloup
8		Ensemble de maisons avec gouttereau sur rue et avec passage cocher ou maison secondaire. Certaines présentent des décors dans l'enduit.	1 au 35 (numéros impairs uniquement), Grande Rue de Bailly
9		Maison repérée à l'inventaire général du patrimoine culturel.	8, rue de Maule
10		Maison sélectionnée à l'inventaire général du patrimoine culturel. Maison avec gouttereau sur rue et passage cocher.	10, rue de Maule
11		Maison repérée à l'inventaire général du patrimoine culturel.	9, rue Georges Lemaire
12		Maison repérée à l'inventaire général du patrimoine culturel, avec décor dans l'enduit.	1, rue Georges Lemaire
13		Maison sélectionnée à l'inventaire général du patrimoine culturel. Maison avec gouttereau sur rue et maison élémentaire.	2, rue Georges Lemaire
14		Maison sélectionnée à l'inventaire général du patrimoine culturel. Maison avec gouttereau sur rue et maison élémentaire.	55, Grande Rue de Bailly

15	Ferme de Pontalie	Créée vers 1740, elle fait partie de l'ensemble des Moulineaux.	Chemin de la ferme des Moulineaux
16	Ferme ouverte de Gally	Mur	Rue du Docteur Vaillant
17		Mur	13-15, rue de la Collinerie
18		Mur	5ter au 11, rue de la Collinerie
19		Mur	3 au 5bis, rue de la Collinerie
20		Mur	1, rue de la Collinerie 9, rue Georges Lemaire
21		Mur	Rue de la Collinerie – côté pair
22		Mur	16bis au 28, rue de Noisy
23		Mur	rue de Maule
24		Mur	Rue du Plan de l'Aître
25		Mur	Rue du Plan de l'Aître – le long du parc de la Châtaigneraie, côté ouest
26		Mur	Impasse de la Halte – le long du parc de la Châtaigneraie, côté est
27		Mur	Impasse de la Halte – Côté impair
28		Mur	Rue de Maule côté pair – Allée de la Roseraie
29		Mur	1, rue de la Maltoute – Rue de Maule côté pair – 2, 2bis et 4 chemin de la Pérauderie
30		Mur	Rue de Maule côté impair – Chemin de la Pérauderie côté impair
31		Mur	1 au 11, chemin de la Pérauderie
32		Mur	Rue de la Fontaine – Arrière des parcelles 2 à 6, route de Saint-Cyr et 1, rue de Maule
33		Mur	2-4, rue du Poirier au Large
34		Front bâti	55 à 59 Grand Rue
35		Front bâti	49 à 53 Grand Rue
36		Maison ancienne	Angle rue Georges le Maire – Grand Rue
37		Maison ancienne	8 Grand Rue
38		Maison ancienne	2 rue de Noisy
39		Maison ancienne	1 rue de Noisy – 45 Grand Rue
40		Maison ancienne	6 rue François Boulin
41		Maison ancienne	9 rue du Séquoia
42		Maison ancienne	13 et 11 bis rue du Séquoia
43		Maison ancienne	7 rue de Maule

ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER

Les éléments du paysage repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du dossier de PLU, au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont les suivants :

Les arbres remarquables

1. Tilleul, Grand Rue
2. Séquoia, parc de la Mairie, rue du Séquoia
3. Chêne rouvre, parc de la Mairie, rue du Séquoia
4. Chêne vert, parc de la Mairie, rue du Séquoia
5. Cèdre, résidence des Hauts de Bailly, rue du Tillet
6. Tulipier de Virginie, château de Bailly, 2 Grande rue
7. Cèdre, résidence de la Châtaigneraie, avenue de la Châtaigneraie
8. Cyprès (2), parc de la Châtaigneraie
9. Hêtre Fayard, angle allée de la Pépinière / allée des Platanes
10. Prunus, angle allée de la Pépinière / allée des Platanes
11. Tilleul, OAP n°1

Les espaces paysagers arborés dénommés " P1"

- Espace boisé, résidence Harmonie Ouest, chemin de la Maltoute

Les espaces paysagers végétalisés dénommés " P2 "

- Espaces boisé et prairie, Fort de Noisy ou Camp de la Jungle, limite communale nord-ouest
- Alignements d'arbres, Grille de Maintenon, bordure est de la route de Saint-Cyr (D7)
- Plantations, abords nord et sud de la D 307
- Plantations, abords de la D7, entre la D307 et l'A12
- Espaces arborés et milieux humides, abords du ru de Maltoute
- Espaces arborés et milieux humides, abords du ru de Gally et terrains à l'ouest de la station d'épuration
- Boisement, La Faisanderie
- Parc arboré, route de Fontenay à Bailly
- Espace ouvert et boisé, les Moulineaux, croisement rue de Maltoute / route de Fontenay à Bailly
- Espaces arborés, abords du chemin de la Ferme des Moulineaux
- Continuité de la Forêt Domaniale de Marly-le-Roi :
    - Fonds de parcelles, rue de la Collinerie
    - Fonds de parcelles, Grand Rue
    - Fonds de parcelles, rue de Noisy
- Espaces arborés et pelouses, résidence des Hauts de Bailly

- Espaces jardinés, résidence du parc du Château
- Pelouse, place du Chanoine Boyer
- Cœur d'ilot arboré, rue Boulin / rue du Trésor / rue de la Collinerie / Grand Rue
- Espaces arborés, abords de l'église et du château, Grand Rue
- Cœurs d'ilots jardinés, résidence des Vaux Chérons
- Espaces arborés, résidence Les Pastorales
- Cœur d'îlot végétalisé, résidence de la Source
- Espace arboré, résidence de la Gaillarderie
- Parc de la Châtaigneraie
- Parc arboré, château de la Châtaigneraie
- Parc arboré, château de la Pépinière, Mairie
- Jardin arboré, 13 et 11 bis rue du Séquoia
- Espaces arborés, résidence Harmonie Ouest
- Allée de Tilleuls, Anciens Jardins de Maintenon, Allée des Tilleuls

Les espaces paysagers ouverts dénommés " P3 "

- Espaces jardinés en avant des constructions, résidence de la Châtaigneraie
- Espaces jardinés en avant des constructions, résidence du Clos Moustier
- Espaces jardinés en avant des constructions, résidence de la Châtaigneraie

TITRE VII : ANNEXES

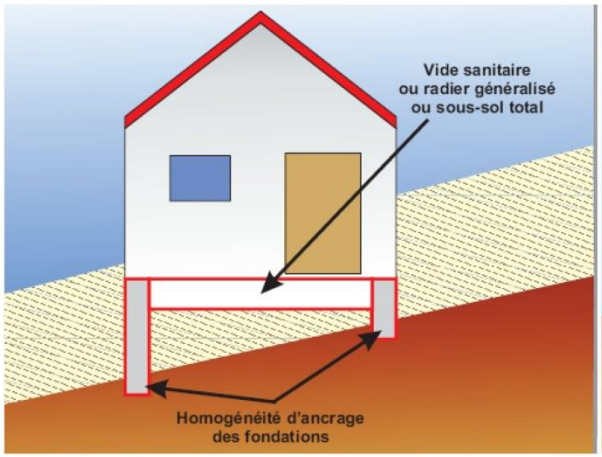
~~EMPLACEMENT RESERVE~~

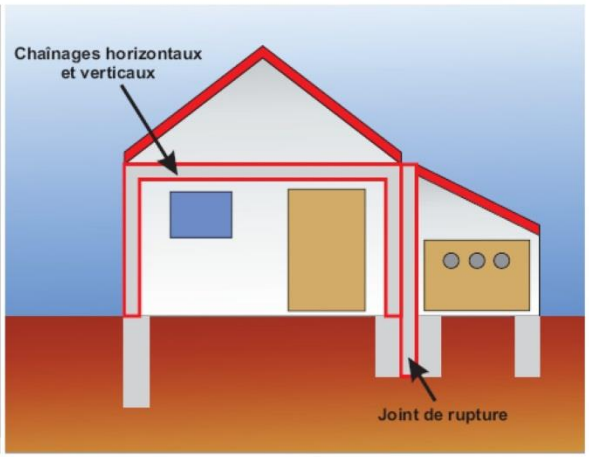
~~Néant~~

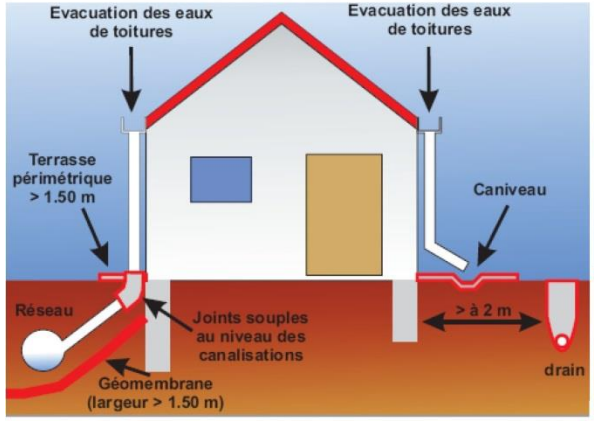
~~L'emplacement réservé repéré aux documents graphiques, pièce n°5 du dossier de PLU, au titre de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme est le suivant :~~

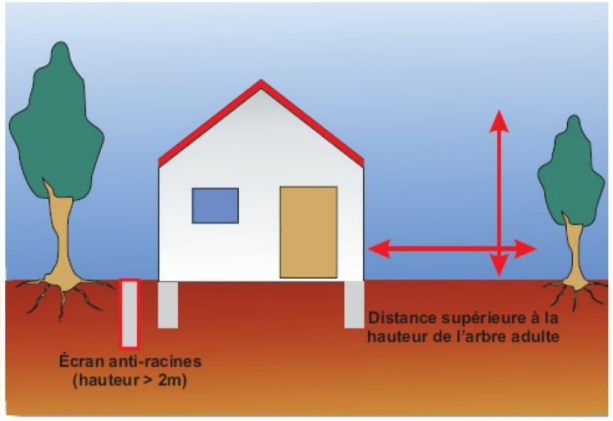
~~NUMERO~~	~~DESTINATION~~	~~BENEFICIAIRE~~	~~SUPERFICIE~~ ~~*Approchée en m²*~~
~~1~~	~~Aire de stationnement~~	~~Commune~~	~~3 300~~

PRINCIPALES MESURES PREVENTIVES PRECONISEES POUR CONSTRUIRE SUR UN SOL SUJET AU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES









Préciser la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réaliser des fondations appropriées

- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Eviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.

Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

Eviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Eviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

Source : BRGM