

Méry-sur-oise

SOUS-PRÉFET DE PONTOISE

30 MAI 2013

ARRIVÉE

## 4 - REGLEMENT

### 4.1. Règlement écrit

ARRÊTÉ

30 juin 2012

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 17 décembre 2012  
Au 1<sup>er</sup> février 2013

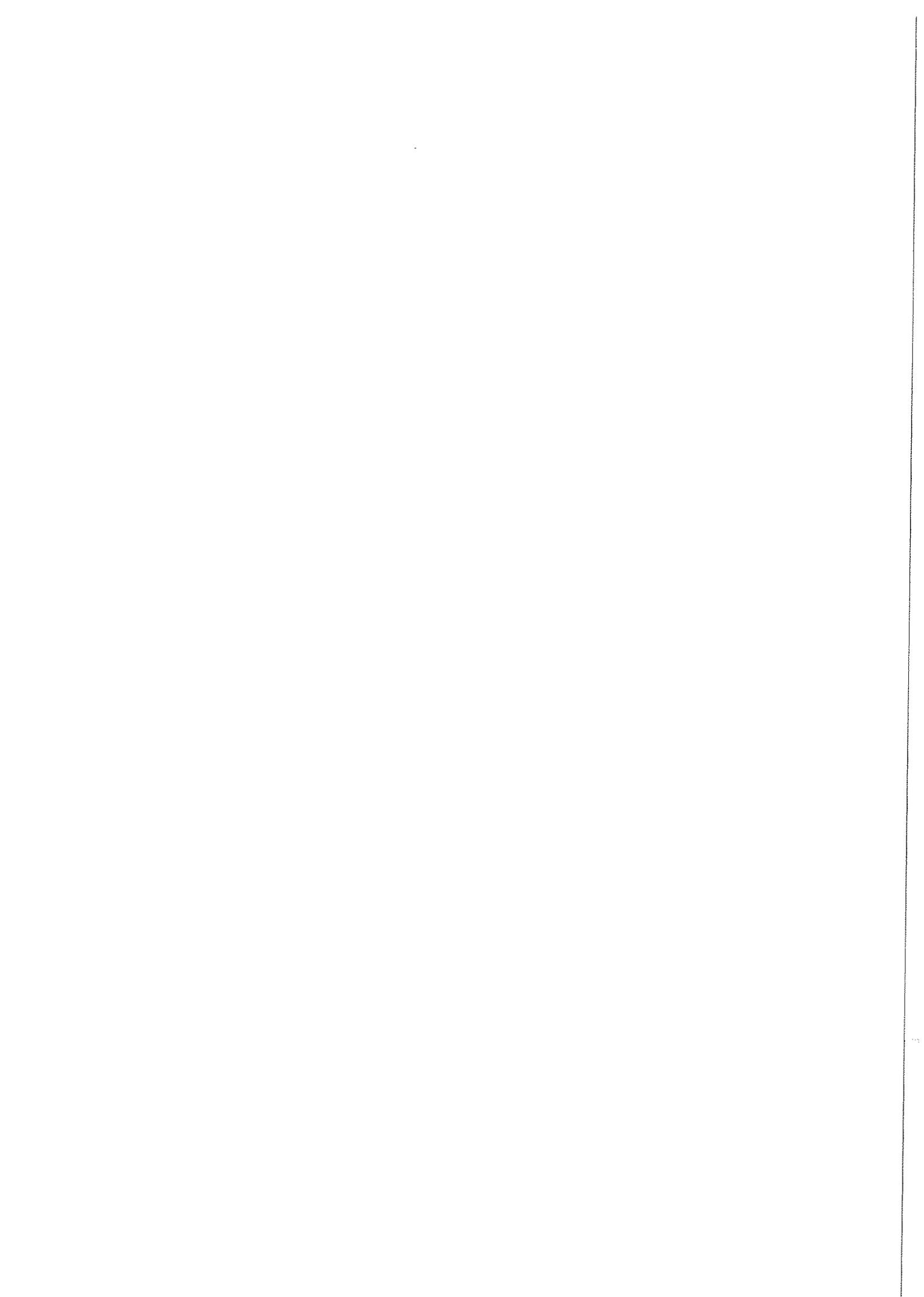
APPROUVÉ

du 17 mai 2013

le Maire

Jean-Pierre PERNOT





## ZONE UB

*Cette zone urbaine couvre les noyaux anciens de peuplement des hameaux : Vaux, La Bonneville, Sognolles, rue de l'Isle-Adam.*

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### ARTICLE 1 - ZONE UB – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.*

**Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles, agricoles ou forestières ;
2. Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets et d'une manière générale l'ensemble des dépôts apportant une nuisance grave du point de vue du bruit, des odeurs ou de la pollution ;
3. Les entreprises de casses de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
4. L'ouverture de carrière ;
5. L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
6. L'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes ;
7. Le stationnement de caravanes destinées à l'usage d'habitation ;
8. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
9. pour les terrains concernés par un « linéaire commercial » figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local commercial, artisanal ou de bureaux en rez-de-chaussée d'une construction, vers une destination d'habitation ;
10. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

### ARTICLE 2 - ZONE UB – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :**

#### **2.1 Conditions relatives aux destinations des constructions**

1. Les constructions à destination agricole ou d'entrepôt, sont admises à condition qu'elles soient limitées et nécessaires au fonctionnement d'une construction ayant une autre destination implantée sur le même terrain. En outre, leur superficie doit être limitée et ne pas dépasser le tiers de la surface de ladite construction principale autorisée.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergement hôtelier, de service public ou d'intérêt collectif, de commerce, d'artisanat, de bureaux sont admises à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.
3. Les constructions à destination de commerce ou d'artisanat sont admises à condition que les surfaces concernées n'excèdent pas 150m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

4. Les constructions à destination de bureaux sont admises à condition qu'elles s'exercent dans un bâtiment existant.
5. Le stationnement d'une caravane est admis, à condition de ne pas constituer la résidence principale ou l'annexe à l'habitation, et qu'elle se situe dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

## **2.2 Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti et à l'archéologie préventive**

1. **Patrimoine bâti protégé.** Tous les travaux, sur des constructions ou des ensembles patrimoniaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage et listés dans l'annexe du règlement (pièce n°3.3 du PLU), entraînant une modification de l'aspect extérieur de ladite construction doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction conformément aux dispositions de l'article 11 du présent règlement ;
2. **Archéologie préventive.** La zone représentée en annexes (pièce n° 5 du dossier de PLU) est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

## **2.3 Conditions relatives à des risques ou des nuisances**

1. **Les installations classées pour la protection de l'environnement** soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec leur environnement bâti notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
2. Dans les secteurs affectés par le **bruit d'une infrastructure de transport terrestre** classée par arrêté préfectoral, les constructions doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes, pièce n°5 du dossier de PLU).
3. A l'intérieur de la zone où figurent d'**anciennes carrières souterraines**, le constructeur doit prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations et autres formes d'utilisation du sol. En outre, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières les règles suivantes sont à observer :
  - Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
  - Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol
4. **Risque d'inondation pluviale.** Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voiries, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, sont interdites toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

Dans les secteurs urbains dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg indiqué en « axe de ruissellement temporaire lors d'orages » (cf plan des annexes n° 5.4 « contraintes du sol et du sous-sol »), il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs. Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;
- des opérations d'ensemble, dont la notice ou l'étude d'impact comporte un volet hydraulique qui précise à la fois l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

**5. Risque de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

Le territoire communal comporte des secteurs argileux.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » qui est jointe au dossier de PLU (dossier 5 – annexe p79).

Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 et dans le SDAGE Seine Normandie. Pour permettre de conserver à la fois les meilleures conditions d'écoulement des eaux de surface et souterraines et la meilleure qualité de ces eaux, tout remblai et toutes constructions seront interdits dans ces zones humides.

**6. Terrains alluvionnaires compressibles et zones humides (cf. carte en annexe 5.4) :**

La commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2kg au cm<sup>2</sup>). Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur (nappe de tenant à moins de 2 mètres de profondeur).

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement (si des projets d'urbanisation sont envisagés, les sous-sols enterrés et l'assainissement sont interdits) ;
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations, ou autre forme d'utilisation du sol autorisée.

**7. Risque exposition au plomb.** La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

**8. Zone non aedificandi en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha.** Par application des dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, une bande de 50 mètres, inconstructible, est réservée en lisières des massifs de la Petite et de la Grande Garenne (cf. document graphique : plan 4-2).

### 9. Zone non aedificandi des autoroutes et voies rapides :

Dans la zone non aedificandi indiquée au document graphique (plan 4-2) : toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des installations de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- de l'adaptation, réfection ou extension limitée à 30% de la surface de plancher des constructions légalement édifiées à la date d'approbation du PLU.

## ARTICLE 3 - ZONE UB – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

#### 3.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte\* doivent :

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

#### 3.1.2 Voirie nouvelle

Les nouvelles voies réalisées en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules.

Les voies nouvelles, qu'elles soient en impasse ou non, desservant plus de 2 logements (3, 4, 5...) doivent permettre le croisement des véhicules, et mesurer 5 mètres de large minimum. A défaut, elles doivent avoir une largeur minimale de 3.5 mètres.

### 3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte

Tout terrain\* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès\* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte : tant pour les véhicules liés à un service public (réseaux divers, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc....), que pour l'usage privatif (véhicules légers, véhicules de déménagement, de livraisons, accessibilité aux personnes à mobilité réduite...)

La largeur des accès doit mesurer 3,50 mètres au minimum, qu'il s'agisse du passage sur le terrain même ou qu'il s'agisse de la servitude de passage sur le, ou les, terrain (s) voisin (s). En cas d'accès unique à une opération de plus de 2 logements (3, 4, 5...), la largeur de l'accès doit permettre le croisement de deux véhicules et mesurer 5 mètres de large au minimum.

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

## **ARTICLE 4 - ZONE UB – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEaux D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

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

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante\* qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

### **4.2 Assainissement**

À l'intérieur d'un même terrain\*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans le règlement d'assainissement établi par le syndicat d'assainissement concerné.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur la commune.

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

#### **4.2.1 *Eaux usées***

Pour tout déversement d'eaux usées dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Les eaux issues des parkings de plus de 10 places souterraines ou couvertes doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

#### **4.2.2 *Eaux pluviales***

Les eaux pluviales doivent, autant que possible, être infiltrées à la parcelle.

En cas d'incompatibilité du sous-sol à l'infiltration ( carrières par ex), les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau public pluvial, ou si ce dernier n'existe pas, au caniveau. En l'absence de ces derniers, une zone d'épandage équivalente au double de la superficie de l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, allée...) devra être créée.

Pour tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, des dispositions techniques doivent être prises pour limiter le volume des eaux pluviales. Le raccordement au réseau public doit être réalisé suivant les prescriptions de la collectivité et notamment des règlements départemental et local.

Pour les constructions nouvelles dans le cadre d'opérations d'ensemble et/ou dont la surface imperméabilisée dépasse 200 mètres carrés, une étude hydraulique spécifique complétée par une étude de sol doivent être réalisées. Pour les constructions indiquées dans le présent paragraphe, les rejets d'eaux pluviales au réseau sont limités à 1L/s/ha.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

### **4.3 Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain sur le terrain du demandeur.

Pour toute construction nouvelle ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une Construction existante\*, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

En outre, pour toute construction nouvelle comprenant 3 logements au moins, la réception doit être assurée au moyen d'une antenne collective. L'installation de paraboles individuelles visibles depuis l'espace public est interdite.

### **4.4 Télécommunications numériques**

Toute opération d'aménagement ou de construction comprenant plusieurs logements ou locaux à destination d'activités doit prévoir les installations nécessaires au passage des réseaux de communication électroniques et à leur raccordement jusqu'à la voie publique.

### **4.5 Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, le stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé à l'intérieur du terrain. En outre, pour les logements collectifs, un local destiné au stockage doit être prévu sur le terrain.

Sauf pour les constructions implantées à l'alignement et d'une limite séparative à l'autre, afin que soit assurée la collecte des déchets, un espace de présentation des conteneurs sur le terrain, en bordure de la voie publique doit être réalisé de manière à éviter la gêne de circulation des piétons (y compris Personnes à Mobilité Réduite) les jours de collecte.

## **ARTICLE 5 - ZONE – UB SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 - ZONE UB – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 Règle générale**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement\*.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs\* partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

## 6.2 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivant :

1. les constructions doivent être implantées au-delà des zones non aedificandi le long des voies à grande circulation portées sur le document graphique (plan 4-2), sauf exceptions indiquées en 2.3 9°.
2. Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas les constructions peuvent être implantées en Recul\* avec un minimum d'un mètre.
3. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif. Dans ce cas les constructions peuvent être implantées en Recul\* avec un minimum d'un mètre.
4. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conformes aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées définies par le PLU, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées, à condition que les travaux envisagés n'aient pas pour effet de réduire le recul\* de la construction tel qu'il était avant travaux. A titre d'exemple, l'extension d'une Construction existante\* dont le Recul\* est de 3 mètres ne pourra pas avoir pour effet de réduire ce recul\* à moins de 3 mètres.

## ARTICLE 7 - ZONE UB – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.1 Règle d'implantation

#### 7.1.1 *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales\**

Les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales\* ou sur une de ces limites.

#### 7.1.2 *Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain\**

Les constructions doivent être implantées en retrait\* des limites de fond de terrain\*.

### 7.2 Calcul des retraits

Le retrait\* des constructions doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade\* totale avec un minimum de 3 mètres.

### 7.3 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue au chapitre 7.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les distances de retrait\* définies ci-dessus, les travaux d'aménagement, d'extension, et de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants ;
2. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. Dans ce cas les constructions peuvent être implantées en retrait\* avec un minimum d'un mètre ;

3. lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa mise en valeur ;
4. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en retrait\* ou en limite séparative.

## **ARTICLE 8 - ZONE UB – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain\* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain\* doit respecter une distance minimale entre deux constructions\* au moins égale à la hauteur de la façade de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation des constructions sur un même terrain\* est libre, dès lors que l'une des constructions est un local annexe\*, une piscine, une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 9 - ZONE UB – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol\* des constructions n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 10 - ZONE UB – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Règle générale**

La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder :

- 9 mètres au faîtage\* en cas de toiture à plusieurs pentes ;
- 7 mètres au faîtage\* en cas de toiture monopente ou toit à pente nulle (toiture terrasse).

Cette hauteur doit exprimer et se traduire dans une typologie de type R+1+comble en cas de toiture traditionnelle et de type R+1 en cas de toiture pente nulle.

Les souches de cheminée et autres ouvrages techniques peuvent dépasser cette hauteur

### **10.2 Dispositions particulières**

Une hauteur différente de celles fixées au chapitre 10.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante\* ;
2. pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. sur les terrains en pente, la mesure de la hauteur se définit selon les « modalités de calcul des hauteurs\* » définies au chapitre 1 du présent règlement.

## **ARTICLE 11 - ZONE UB – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE**

### **11.1 Prescriptions générales**

Les caractéristiques traditionnelles du paysage urbain de la zone doivent être conservées et préservées. Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les aménagements, extensions de bâtiments, constructions, ouvrages annexes\* et clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les réhabilitations doivent respecter les qualités originelles de la construction et mettre en valeur les éléments architecturaux tels que les modénatures et les matériaux (pierres, briques,...) en s'inspirant, s'il y a lieu de bâtiments voisins de construction traditionnelle.

S'il s'agit de l'extension d'une construction, celle-ci doit prendre en compte la volumétrie, les matériaux, le rythme de percement des façades de la construction d'origine et rechercher la mise en valeur de cette dernière. Cela n'exclut cependant pas une architecture contemporaine, dès lors que l'extension respecte et met en valeur les qualités de la construction d'origine.

Toute architecture régionaliste étrangère à la région est proscrite, les constructions de chalets par exemple.

Les constructions d'architecture contemporaine sont admises dès lors qu'elles répondent à un parti architectural justifié et qui participe à la mise en valeur du site.

### **11.2 Façades**

#### **11.2.1 Généralités**

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant d'être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Les façades des bâtiments annexes\* doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans un paysage urbain traditionnel tout en tenant compte de l'aspect des constructions avoisinantes.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

Sont également interdites les façades-rideaux en verre. Cette interdiction ne concerne pas la réalisation de baies vitrées ou de vérandas.

En façade, les ouvertures de fenêtre doivent avoir une hauteur supérieure à la largeur dans la proportion minimale de 1,2. Cette disposition ne s'applique pas aux portes fenêtres et aux vitrines.

Les antennes paraboliques doivent être placées de sorte à être le moins visible possible depuis la voie, publique ou privée.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être dissimulés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

### **11.2.2 Façades en pierre**

Les façades en pierre doivent respecter la correcte mise en œuvre des matériaux : meulière, surface grésée, et joints fins de la même couleur que la pierre pour la pierre de taille ou de parement, joints clairs « beurrés » pour les moellons.

### **11.2.3 Façades enduites**

Les finitions grattées à la truelle ou talochées sont à retenir pour les restaurations comme pour les constructions neuves.

Les enduits de façade doivent être de teinte en harmonie avec les coloris des constructions environnantes. Le blanc pur et les teintes vives ne sont autorisés que dans la mesure où ils ne constituent pas la couleur dominante de la façade.

### **11.2.4 Les éléments d'ornementation**

Les éléments d'ornementation existants : modénatures, corniches, bandeaux, céramiques peintes, briques vernissées, ferronneries, grilles ou autre, doivent sauf impossibilité technique avérée, être conservés et restaurés notamment à l'occasion des ravalements.

## **11.3 Toitures**

### **11.3.1 La couverture des constructions**

Les constructions doivent, en règle générale, être couvertes de toitures à deux pentes symétriques.

Les toitures des volumes principaux doivent, en règle générale, présenter des pentes comprises entre 35° et 45°. Une pente de toiture plus faible est admise pour les vérandas et les constructions légères de type auvents, pergolas, abris et annexes\* de moins de 20 m<sup>2</sup>. L'utilisation d'une pente plus faible est également admise lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction ou pour prendre en compte la volumétrie d'une construction voisine et dans le but de s'harmoniser au mieux avec celle-ci.

Les toitures sont à deux pentes et à faitage linéaire, toutefois les toitures en L ou en T, les toitures à trois ou quatre pentes peuvent être autorisées en fonction de la configuration des lieux, du projet architectural et des constructions avoisinantes. Les toitures à trois ou quatre pans doivent impérativement comprendre une ligne de faitage principale. Les toitures à un seul versant pourront être admises pour les constructions annexes\* et les vérandas adossées à une autre construction.

Les toitures dites à la Mansart ne sont autorisées que dès lors que leurs parties en brisis sont en pente et ne constituent pas un simple habillage du mur droit.

Les toitures complètes en terrasses sont interdites. Sont toutefois autorisées les toitures en terrasse utilisées comme élément de liaison et les terrasses partielles dès lors qu'elles mesurent moins du quart de la superficie des toitures de la dite construction

### **11.3.2 Matériaux de couverture**

Les toitures des volumes principaux, y compris les toitures anciennes lors des réhabilitations de bâtiment, doivent être couvertes en ardoise, en petites tuiles plates traditionnelles ou en tuiles mécaniques à pureaux plans donnant un aspect fini sensiblement équivalent de couleur brune ou orangées à l'exclusion du rouge vif. L'utilisation du zinc est également autorisée.

Les couvertures spécifiques d'autres régions (chaume, tuile canal, bardeau en terre cuite, ...) sont interdites. Les plaques ondulées en tôle ou en plastique, les bacs-acier, les bardeaux d'asphalte et membranes sont également interdits.

S'ils ne sont pas interdits par le règlement, d'autres matériaux de couverture sont autorisés pour la réfection ou l'extension mesurée d'une toiture existante dès lors qu'il s'agit des mêmes matériaux de toiture que ceux du bâtiment d'origine. Ils peuvent également être autorisés pour les toitures de pente inférieure à 35°.

Les couvertures transparentes sont autorisées pour les vérandas.

### 11.3.3 Ouvertures et percements

Les ouvertures en toiture peuvent prendre la forme de lucarnes ou de « châssis de toits ».

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle à la région et leur dimension proportionnée aux volumes de la construction et de la toiture. Les lucarnes peuvent être couvertes à deux pentes ou à trois pentes, dites « à capucine ».

Les lucarnes recouvertes d'une seule pente sont admises dès lors que l'arrête haute de leur couverture est située dans le pan de la toiture de la construction et ne se raccorde pas à son faitage\*.

Les châssis de toit sont acceptés dans la mesure où ils sont bien intégrés au pan de la toiture et qu'ils sont composés en rythme avec le reste de la façade.

L'encombrement total des lucarnes et des châssis qui occupent le pan de la toiture ne doit pas excéder le tiers du linéaire de toiture mesuré à mi-hauteur.

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :

- lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture ;
- une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante\*, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrer dans le plan du toit.

Les panneaux solaires peuvent être interdits pour des raisons de protection des abords des bâtiments protégés au titre de la réglementation sur les Monuments Historiques, mais aussi s'ils ne s'insèrent pas dans l'environnement urbain. S'ils sont autorisés, les panneaux solaires doivent être implantés sur la toiture et doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :

- Soit sur des pans de toiture non visibles depuis l'espace public qui fait face à la construction ;
- Soit sur les parties de couverture des constructions basses, appentis, annexes\*, garage, auvents,....

En outre, les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :

- lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture ;
- une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante\*, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrer dans le plan du toit.

## 11.4 Clôtures

### 11.4.1 Clôtures sur voie ou emprise publique

L'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect, des hauteurs et des matériaux des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles.

Les clôtures maçonnées doivent être enduites ou avoir un aspect fini.

Les clôtures sur voie ou emprise publique constituées de panneaux de bois allant jusqu'au sol sont interdites.

Les clôtures non revêtues sont interdites. L'aspect et la couleur des clôtures doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées :

- Soit d'un mur plein ;
- Soit d'une partie pleine n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture (2 mètres), surmontée d'une grille ou d'un grillage doublés ou non d'une haie vive ;
- soit de sections de murs pleins qui alternent avec des parties de clôtures ajourées en grille allant jusqu'au sol.

Dans tous ces cas, la hauteur des clôtures doit être de 2 mètres hors piliers... Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant ou si ce mur constitue un mur de soutènement compte tenu de la configuration naturelle du terrain.

#### **11.4.2 Clôtures sur limite séparative**

Les clôtures en limite séparative sont constituées par une partie pleine n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture, et d'un barreaudage en bois à claire voie, d'un grillage ou d'une grille, doublés ou non d'une haie vive. Les claustras bois sont autorisés. La hauteur totale est limitée à 2 mètres.

#### **11.5 Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux**

Les façades des commerces en rez-de-chaussée doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée ;
- une même vitrine ne doit pas s'étendre linéairement sur deux constructions, mais doit respecter le rythme de celles-ci.

#### **11.6 Patrimoine bâti à protéger (article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme)**

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexes du règlement (pièce n°4.3 du PLU).

### **ARTICLE 12 - ZONE UB – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

#### **12.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles**

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions :

##### **12.1.1 *Pour les constructions à destination d'habitation***

- 2 places / logement

- Logement social : 1 place / logement

#### **12.1.2 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier**

- 1 place / chambre

#### **12.1.3 Pour les constructions à destination de bureaux, d'artisanat, de commerces**

- Bureaux (banques...)/services : 2 places par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- Commerce :
  - Aucune place exigée jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
  - 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> au-delà des 100 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- Artisanat : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*

#### **12.1.4 Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de la nature de leur fréquentation.

### **12.2 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

#### **12.2.1 Pour les extensions de constructions et les changements de destination**

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle 12-1 ci-dessus.

#### **12.2.2 Pour les travaux de réhabilitation**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher\* dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées au chapitre 12.1. ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

### **12.3 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement**

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées pour l'application des dispositions de l'article 12-1 précédent.

### **12.4 Modalités de réalisation des places**

Les aires de stationnement correspondant aux besoins de la (ou des) construction(s) doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

La dimension minimale des places de stationnement est fixée à :

Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres

**Stationnement latéral :**

- longueur : 6 mètres
- largeur : 2 mètres

**Stationnement en diagonale ou épi :**

- longueur : 5,5 mètres
- largeur : 2,5 mètres

A titre indicatif, une superficie minimale de 25 m<sup>2</sup> par place, y compris les dégagements.

Pour les destinations des constructions où on se réfère à un pourcentage de surface de plancher\* pour évaluer le nombre de place, le mode de calcul consiste à convertir le pourcentage de surface de plancher\* bâtie requis en m<sup>2</sup> de stationnement ; le résultat divisé par 25m<sup>2</sup> donnant le nombre de places.

Exemple : pour une construction de 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, 40% de la surface de plancher\* requise en stationnement : l'équivalent surface à affecter au stationnement sera de  $(170 \times 40\% = 68 \text{ m}^2) / 25 = 2,72$  soit 3 places.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique (voir schéma en partie 1 : Rampes d'accès). En outre, elles doivent avoir une pente inférieure à 15% sur le reste de leur linéaire.

Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 20 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

**12.5 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

En cas d'impossibilité, partielle ou totale, justifiée par des raisons techniques (nature du sous-sol...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain distinct, situé dans un rayon de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- En justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- En justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- En l'absence de tels parcs, le bénéficiaire du permis peut être tenu de verser à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L332-7-1 du CU.

**12.6 Le stationnement des deux roues**

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de trois logements ou plus ainsi que pour les constructions de bureaux de plus de 300 m<sup>2</sup> de plancher, il doit être prévu des locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues d'une superficie au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher\* avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE 13 - ZONE UB –  
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION  
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS****13.1 Traitement des espaces libres\***

Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagés, plantés d'arbres (plantations\*), et doivent représenter au moins 35% de la surface totale du terrain\*.

Les espaces de stationnement traités en revêtement perméable (type evergreen ou autre) sont comptabilisables dans ce pourcentage d'espaces paysagés à réaliser.

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sont traités en revêtements perméables, sauf pour les espaces minéraux en pente (de type descente de garage).

Ces espaces paysagés et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses ou piscines.

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places reçoivent un traitement paysager (plates-bandes engazonnées, ou plantées d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.

Pour les constructions existantes non conformes aux règles d'espaces libres et plantations définies par le PLU, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées, à condition que les travaux envisagés soient sans effet ou n'aggravent pas cette non-conformité.

### **13.2 Patrimoine paysager à protéger (article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme)**

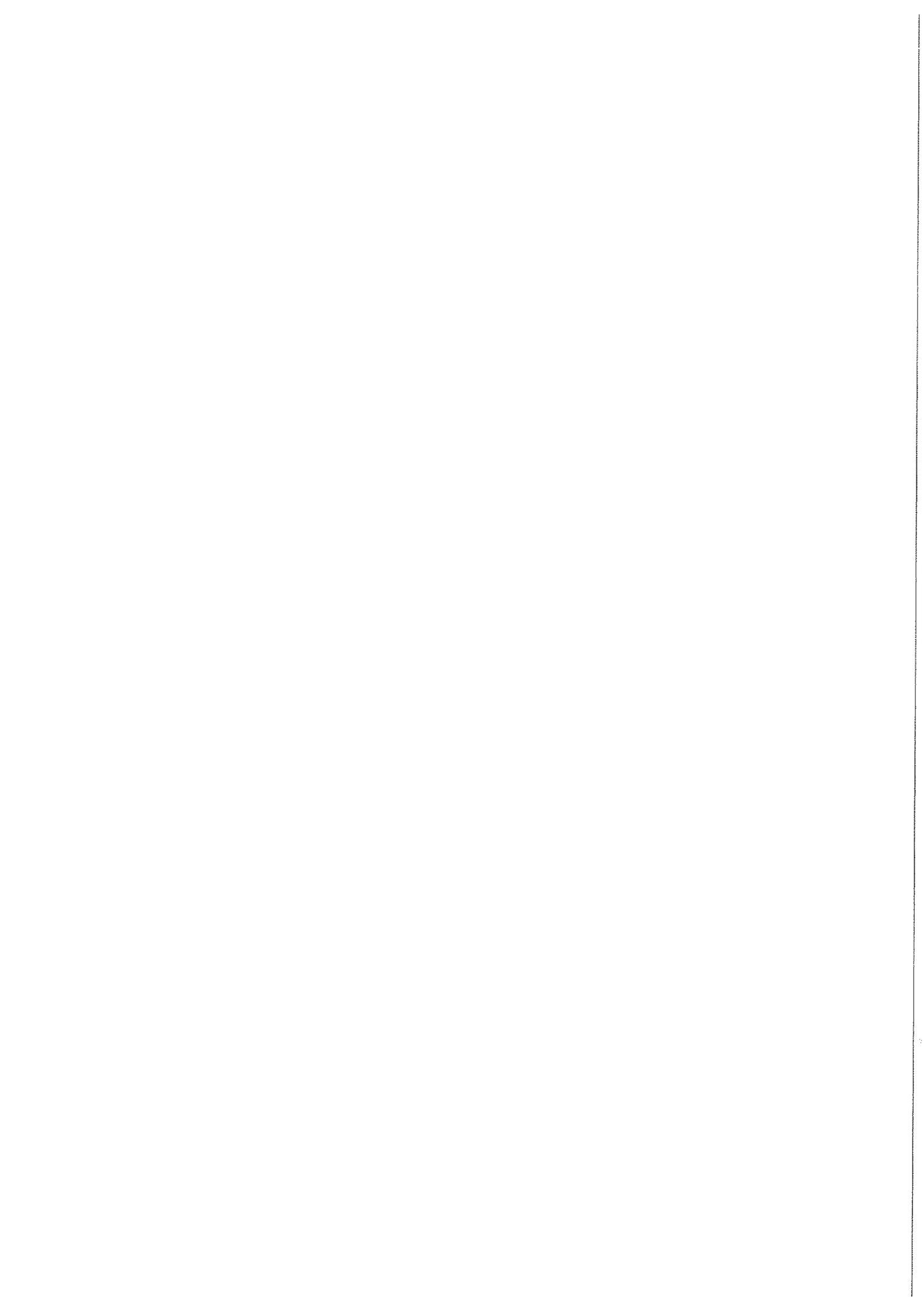
Dans les éléments de paysage à préserver (espace paysager à préserver, élément végétal remarquable, point de vue remarquable) repérés au document graphique (plan n°4-2) au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur.

Leur destruction partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité au moins équivalente.

Seules des constructions légères de moins de 20 m<sup>2</sup>, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées.

## **ARTICLE 14 - ZONE UB – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.



**CHAPITRE 1 : LES DÉFINITIONS COMMUNES  
AU RÈGLEMENT**

## AVERTISSEMENT

---

### 1 - LES NOTIONS GENERALES DE BASE

---

Ces notions transversales s'appliquent à tout le règlement.

#### **Terrain**

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Les termes « unité foncière » et « terrain d'assiette » sont des synonymes de « terrain ».

En cas de terrain classé dans plusieurs zones du PLU, les droits à construire s'appliquent ainsi :

#### **Constructions existantes**

Est considérée comme construction existante, toute construction implantée légalement sur le territoire de la commune, et/ou ayant fait l'objet d'une autorisation délivrée par la collectivité, avant la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

#### **Destinations au sens du Code de l'Urbanisme**

En application de de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme, il existe 9 destinations :

- l'habitation,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- commerce,
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière
- la fonction d'entrepôt.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Constitue un changement de destination le passage d'une destination à l'autre. Les annexes au bâtiment principal entrent dans la destination du bâtiment principal. Ainsi, le garage d'un logement a pour destination l'habitation.

## 2 - LES DEFINITIONS PLUS SPECIFIQUES A CERTAINS ARTICLES DU REGLEMENT

---

Les définitions figurant dans le présent chapitre sont présentées par ordre alphabétique.

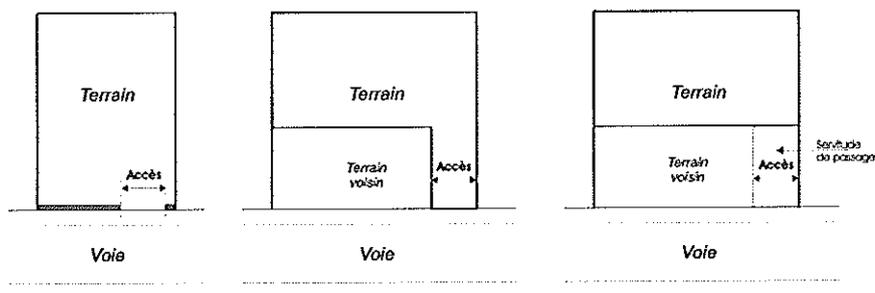
• Accès .....	p. 7
• Alignement .....	p. 7
• Annexes des constructions .....	p. 8
• Bande de 20 mètres .....	p. 8
• Emprise au sol des constructions .....	p. 8
• Espaces de pleine terre .....	p. 8
• Espaces libres.....	p. 9
• Faîtage.....	p. 9
• Hauteur des constructions .....	p. 9
• Hauteur totale .....	p. 9
• Hauteur en gabarit dans le secteur UAr.....	p.10
• Hauteur des façades.....	p.10
• Ligne de faîtage principale.....	p. 12
• Limites séparatives (latérales et de fond de terrain).....	p. 12
• Lucarne à une pente .....	p. 13
• Plantations.....	p. 13
• Projet d'ensemble .....	p. 14
• Rampe d'accès .....	p. 15
• Recul et mode de calcul.....	p. 15
• Retrait* et mode de calcul.....	p. 15
• Surface de plancher .....	p. 16
• Terrain naturel.....	p. 16
• Voie de desserte .....	p. 16
• Zone urbaine constituée .....	p. 17

Le tableau ci-après reprend la liste de ces définitions en fonction des articles dans lesquels ils sont le plus utilisés. De fait, ces définitions sont applicables de manière uniforme dans tous les articles du règlement.

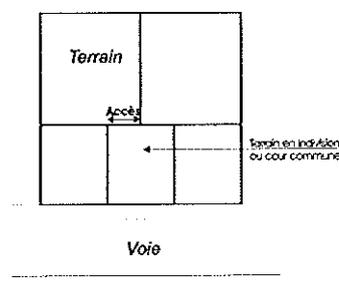
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	Terrain Projet d'ensemble
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Terrain Zone urbaine constituée Surface de plancher
Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Terrain Voie de desserte Accès
Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel	Terrain
Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles	Article non réglementé
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Terrain Alignement Recul et mode de calcul
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Terrain Limites séparatives (limites latérales et de fond de terrain) Retrait et mode de calcul Bande de 20 mètres Hauteur de façade Modalité des calculs des hauteurs des façades
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Terrain Annexes des constructions Hauteur de façade Modalité des calculs des hauteurs des façades
Article 9 : Emprise au sol des constructions	Terrain Emprise au sol des constructions
Article 10 : Hauteur maximale des constructions	Terrain Faîtage Hauteur de façade Modalité des calculs de hauteur de façade Hauteur totale des constructions Hauteur en gabarit dans le secteur UA r Terrain naturel
Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords-protection des éléments de paysage	Terrain Ligne de faîtage principale Lucarnes à une pente
Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	Surface de plancher Rampe d'accès
Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations	Terrain Espaces libres Espaces de pleine terre Arbres d'essences locales
Article 14 : Coefficient d'occupation des sols	Non réglementé

## Accès

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (servitude de passage, portail, porche, partie de terrain) qui permet aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de l'opération et qui le relie avec la voie de desserte ouverte à la circulation, que celle-ci soit publique ou privée.



La façade du terrain qui jouxte le terrain en indivision ou la cour commune constitue l'accès au terrain.

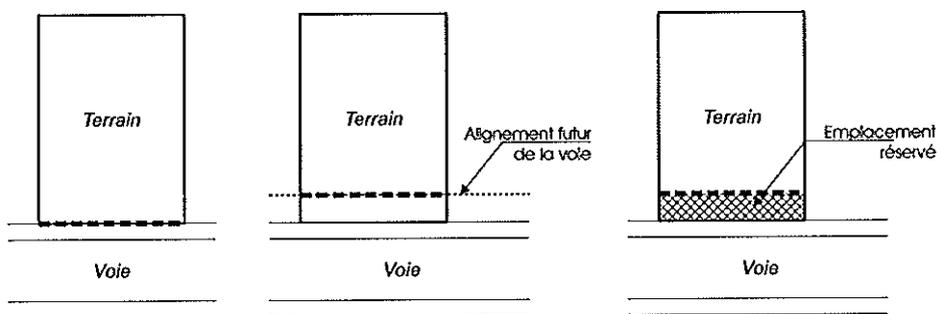


## Alignement

De façon générale, l'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Dans le présent règlement, le terme alignement est employé pour désigner indifféremment :

- la limite, actuelle ou future telle qu'elle figure au projet, entre le domaine public et le domaine privé, déterminé ou non par un plan général d'alignement ;
- la limite d'emprise d'une voie privée, actuelle ou future ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation, figurant au plan de zonage, prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement de voie.



----- Alignement

## Annexes des constructions

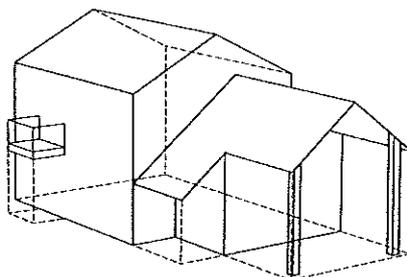
Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que les garages, les appentis, les serres, les abris de jardin, les chaufferies,..., à l'exclusion de tous les locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Ces constructions annexes peuvent être isolées de la construction principale ou contiguë à celle-ci. Dans ce cas, pour être qualifié d'annexe, le volume qui est par définition assez réduit, doit être parfaitement identifiable par rapport au volume principal.

## Bande de 20 mètres

La bande de 20 mètres de profondeur est mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement actuel, ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé), de la (ou des) voie(s) ou de l'emprise publique (Cf. schéma). Les voies à prendre en compte sont celles ouvertes à la circulation générale et non les voies piétonnes ou cyclables qui ont une largeur inférieure à quatre mètres, ni les voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions à usage d'habitation individuelle. En outre, les voies nouvelles créées après la date d'approbation du PLU ne sont pas prises en compte pour l'application de ce dispositif.

## Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

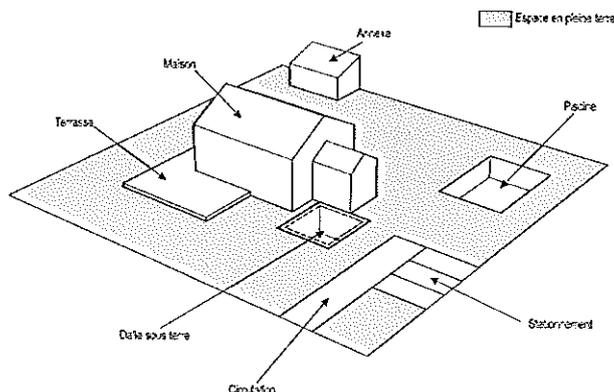


## Espaces de pleine terre

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

En revanche, un espace, même végétalisé, qui surplombe une construction en souterrain, parking ou autre, ne peut pas être qualifié d'espace de pleine terre.



## Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ainsi que des espaces dédiés à la circulation et au stationnement.

Les espaces de stationnement traités en revêtement perméable (type evergreen ou autre) sont comptabilisables dans ces espaces libres d'espaces paysagés à réaliser.

## Faîtage

Partie la plus haute de la toiture.

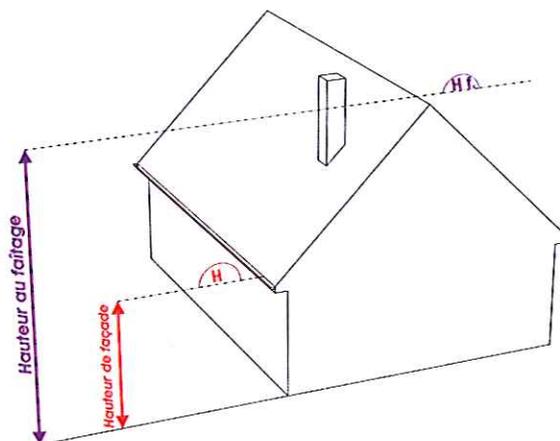
## Hauteur des constructions

La hauteur des constructions peut se calculer de deux manières, en fonction des types de toitures

### 1-Pour les toitures à pentes

On distingue :

- la hauteur de façade
- la hauteur au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



### 2-Pour les toitures à pente nulle (toiture terrasse)

La hauteur de la construction est mesurée au sommet de l'acrotère.

## Hauteur totale

### 1-Règle générale

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel.

Ainsi :

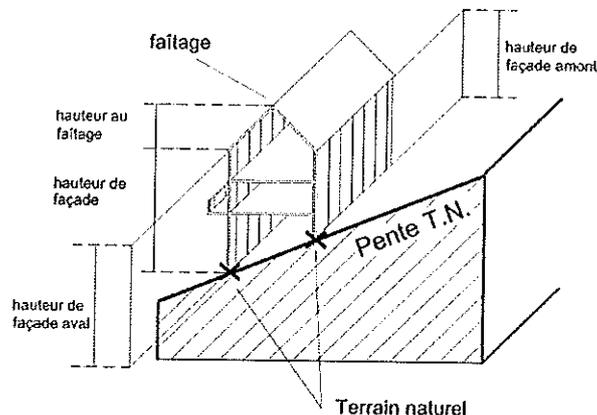
- pour les toitures à pentes, la hauteur totale du bâtiment se calcule eu égard au faîtage
- pour les toitures à pente nulle, la hauteur totale se calcule à partir du sommet de l'acrotère.

Note bene : 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 machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

## 2-Cas des terrains en pente

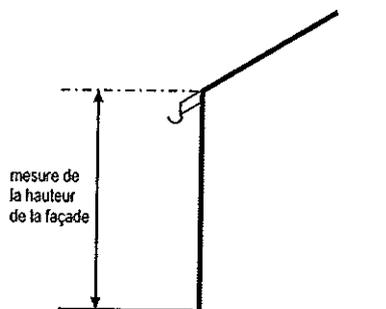
Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.



## Hauteur en gabarit dans le secteur UAr

Dans le secteur UAr, la hauteur des constructions est définie par un gabarit :

- une hauteur plafond (HP) qui est limitée à 15 mètres ;
- une hauteur de façade (Hf) qui est limitée à 10 mètres ;
- une oblique inclinée selon un angle maximal de 45° partant du sommet de la hauteur de façade (Hf), jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur plafond (Hp).
- Seules les lucarnes peuvent s'inscrire à l'extérieur de cette oblique.



## Hauteur des façades

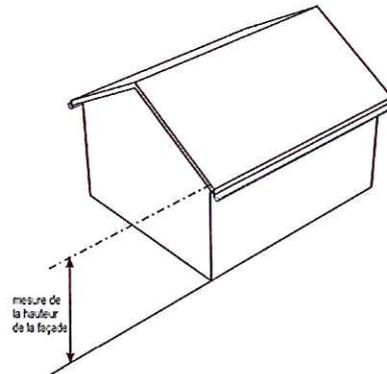
### A - Cas général

#### 1-Pour les constructions disposant d'une toiture en pente

Pour chaque façade ou partie de façade concernée, la hauteur est mesurée :

- à partir du terrain naturel mesuré avant travaux,
- jusqu'au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture.

La hauteur du pignon est mesurée de la même façon.



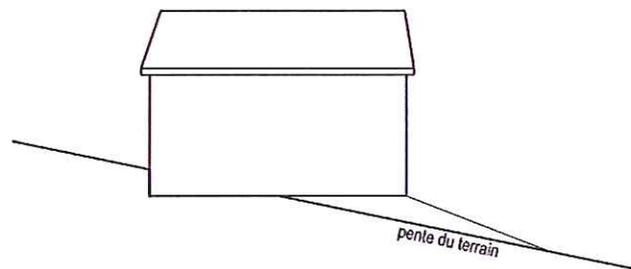
**2-Pour les constructions ayant une toiture terrasse**

Pour chaque façade ou partie de façade concernée, la hauteur est mesurée :

- à partir du terrain naturel mesuré avant travaux,
- jusqu'à l'acrotère

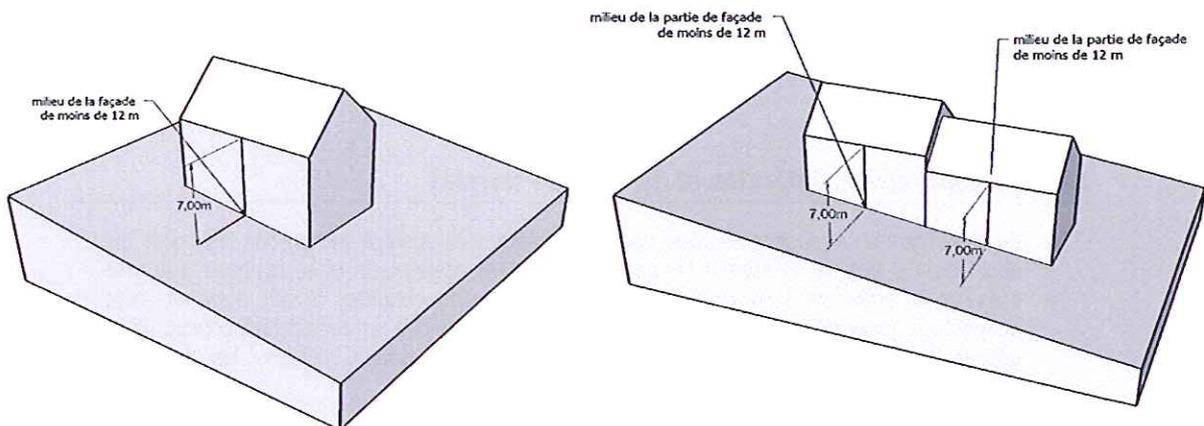
**B - Cas des terrains en pente**

La pente du terrain est appréciée au regard du terrain naturel avant travaux. Elle est mesurée à l'aplomb de la construction.



**1- mesure de la hauteur de la façade parallèle à la pente**

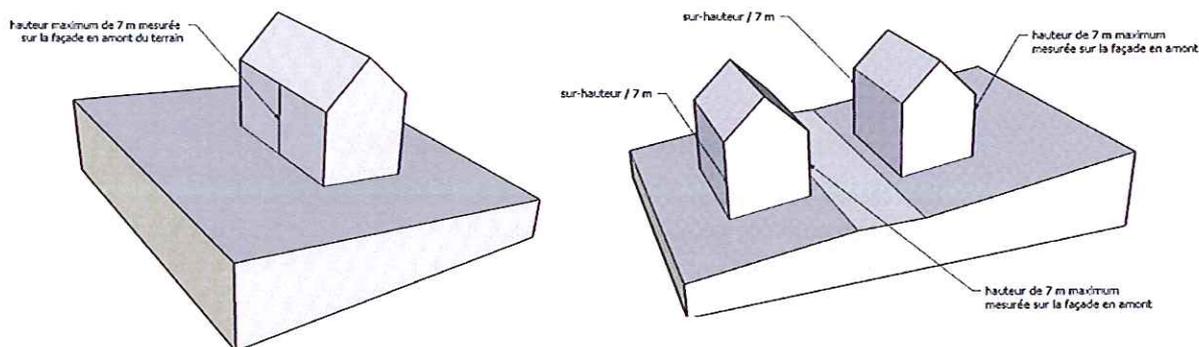
Lorsque l'aplomb de la façade est situé sur un terrain en pente, les cotes de hauteur sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 12 mètres qui sont prises à l'aplomb de la dite façade concernée.



**2- mesure de la hauteur de la façade perpendiculaire à la pente**

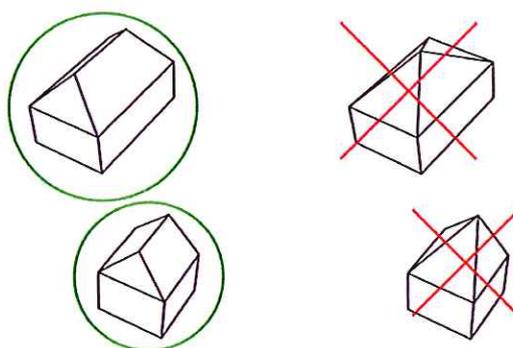
Lorsque la construction est située sur un terrain en pente mais que l'aplomb de la façade est horizontal et perpendiculaire à la pente, la façade située en partie basse du terrain peut atteindre la même altimétrie que celle qui lui est opposée et située en partie haute du terrain.

Dans le schéma ci-dessus, la hauteur de façade autorisée est de 7 mètres. Se rapporter à l'article 10 de la zone concernée pour la mesure de la hauteur autorisée.



**Ligne de faîtage principale**

Extrait de l'article 11-3-1 : « Les toitures à trois ou quatre pans doivent impérativement comprendre une ligne de faîtage principale ».

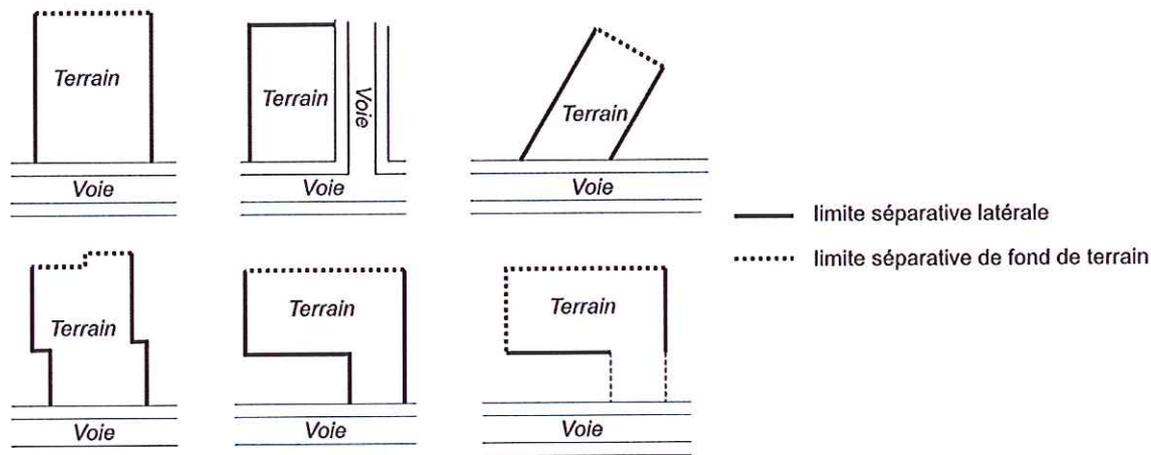


**Limites séparatives (latérales et de fond de terrain)**

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

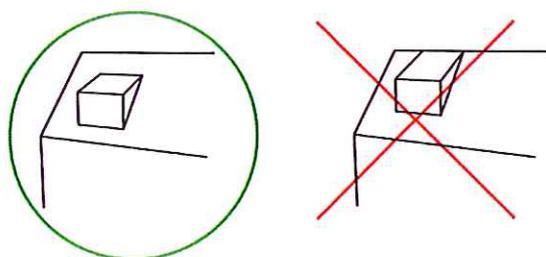
La limite de fond de terrain est la limite faisant face à la voie.

La limite de l'emprise d'une voie ferrée est considérée, dans le présent règlement, comme une limite séparative, s'appliquent donc à elle les dispositions de l'article 7.



### Lucarne à une pente

Extrait de l'article 11-3-3 : « Les toitures à trois ou quatre pans doivent impérativement comprendre une ligne de faitage principale ».



### Plantations

Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagés plantés d'arbres : le tableau des essences locales ci-dessous permet d'en apprécier la diversité et doit servir de réflexion quant aux plantations envisagés dans tout projet :

Les essences ligneuses locales recommandées pour les haies sont les suivantes :

Essences caducifoliées	Aubépine épineuse ( <i>Crataegus laevigata</i> )	Fusain d'Europe ( <i>euonymus europaeus</i> )
	Charme ( <i>Carpinus betulus</i> )	Genêt à balais ( <i>Cytisus scoparius</i> )
	Chêne pédonculé ( <i>Quercus robur</i> )	Groseillier ( <i>Ribes sp</i> )
	Chêne sessile ( <i>Quercus petraea</i> )	Nerprun purgatif ( <i>Rhamnus catharticus</i> )
	Cornouiller mâle ( <i>Cornus mas</i> )	Noisetier ( <i>Corylus avellana</i> )
	Cornouiller sanguin ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Prunellier ( <i>Prunus spinosa</i> )
	Eglantier ( <i>Rosa canina</i> )	Ronces ( <i>Rubus sp</i> )
	Epine vinette ( <i>Berberis vulgaris</i> )	Sureau noir ( <i>Sambucus nigra</i> )
	Erable champêtre ( <i>Acer campestre</i> )	Viorne lantane ( <i>Viburnum lantana</i> )
	Erable sycomore ( <i>Acer pseudoplatanu*s</i> )	Viorne obier ( <i>Viburnum opulus</i> )

Essence marcescente	Troène ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	
---------------------	-------------------------------------	--

Essences sempervirentes	Buis ( <i>Buxus sempervirens</i> )	Houx ( <i>Ilex aquifolium</i> )
-------------------------	------------------------------------	---------------------------------

Les haies sur voies composées d'essences ligneuses non locales sont déconseillées, excepté pour constituer des haies fleuries.

Le fleurissement en bordure de rue des propriétés est conseillé, notamment les bordures associant des plantes vivaces le long des trottoirs (iris des jardins (*Iris Germanica*), rosiers anciens ou anglais...).

**Les essences ligneuses recommandées pour les espaces libres autres que les haies sont les suivantes (elles correspondent à des essences ligneuses locales) :**

Essences caducifoliées	Arbustes et arbrisseaux	Essence sempervirente
Arbres		Arbuste
Aulne glutineux ( <i>Alnus glutinosa</i> )	Aubépine épineuse ( <i>Crataegus laevigata</i> )	Houx ( <i>Ilex aquifolium</i> )
Bouleau pubescent ( <i>Betula pubescens</i> )	Cornouiller mâle ( <i>Cornus mas</i> )	Buis ( <i>Buxus sempervirens</i> )
Bouleau verruqueux ( <i>Betula pendula</i> )	Cornouiller sanguin ( <i>Cornus sanguinea</i> )	
Charme ( <i>Carpinus betulus</i> )	Eglantier ( <i>Rosa canina</i> )	
Châtaignier ( <i>Castanea sativa</i> )	Epine vinette ( <i>Berberis vulgaris</i> )	
Chêne pédonculé ( <i>Quercus robur</i> )	Fusain d'Europe ( <i>euonymus europaeus</i> )	
Chêne sessile ( <i>Quercus petraea</i> )	Genêt à balais ( <i>Cytisus scoparius</i> )	
Erable champêtre ( <i>Acer campestre</i> )	Groseillier ( <i>Ribes sp</i> )	
Erable sycomore ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	Nerprun purgatif ( <i>Rhamnus catharticus</i> )	
Frêne commun ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	Noisetier ( <i>Corylus avellana</i> )	
Saule ( <i>Salix sp</i> )	Prunellier ( <i>Prunus spinosa</i> )	
Sorbier des oiseleurs ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Prunier ( <i>Prunus sp</i> )	
Tilleul à grandes feuilles ( <i>Tilia platyphyllos</i> )	Ronces ( <i>Rubus sp</i> )	
Tilleul à petites feuilles ( <i>Tilia cordata</i> )	Sureau noir ( <i>Scambuscus nigra</i> )	
Tremble ( <i>populus tremula</i> )	Troène ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	
	Viome lantane ( <i>Viburnum lantana</i> )	
	Viome obier ( <i>Viburnum opulus</i> )	

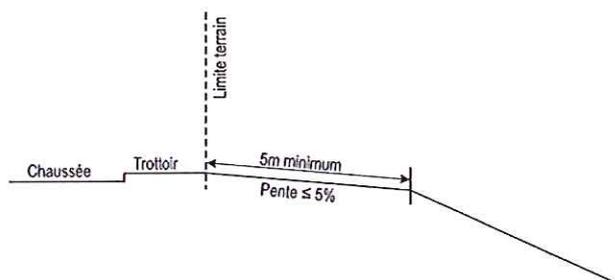
Cette liste ne s'applique pas aux vergers.

## Projet d'ensemble

Est considéré comme projet d'ensemble, un projet d'aménagement ou de construction qui, par son importance, permet de mettre en œuvre les principes d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), en particulier pour ce qui concerne l'organisation des voiries et des réseaux divers.

## Rampe d'accès

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %.

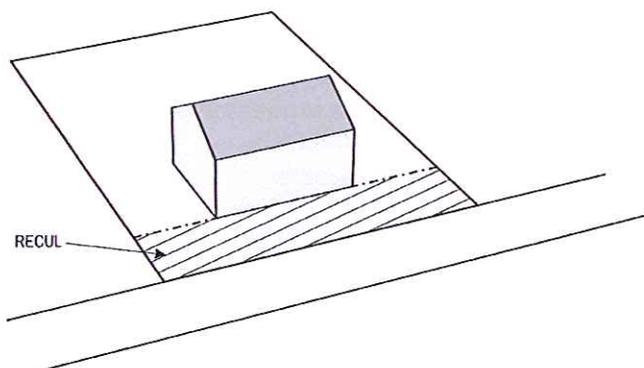


## Recul et mode de calcul

Le recul est la distance qui sépare la construction de la voie.

Il est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris les éléments de construction tels que les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons, ainsi que les parties enterrées des constructions.



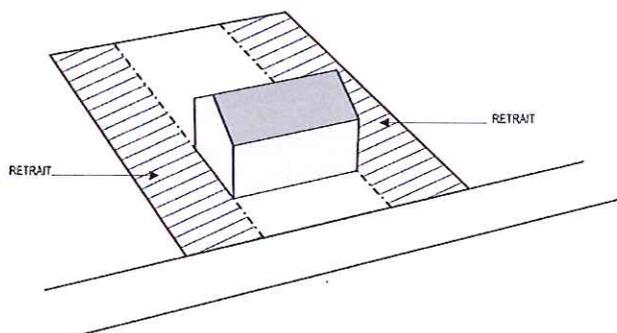
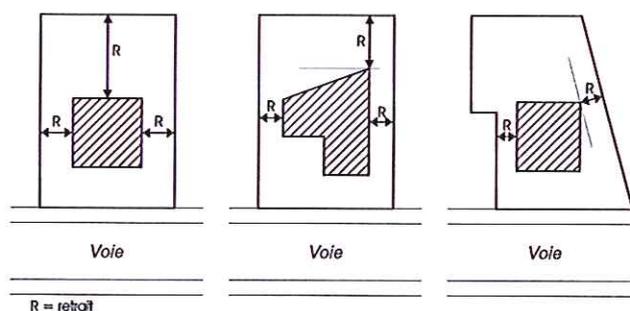
## Retrait et mode de calcul

Le retrait est la distance qui sépare la construction de la limite séparative.

Il est compté perpendiculairement et horizontalement depuis la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses, les escaliers et les rampes accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.



## 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 :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## Terrain naturel

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

## Voie de desserte

La voie de desserte constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction.

Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers et des voies à grande circulation à partir desquelles aucune opération ne peut prendre accès.

## **Zone urbaine constituée**

---

Selon les dispositions du SDRIF, les lisières des massifs boisés de plus de 100 Ha doivent être préservées de toute urbanisation nouvelle en dehors des sites urbains constitués.

Un site urbain constitué est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées.

Pour l'application de ce dispositif, les lisières de 50 mètres d'inconstructibilité sont portées au document graphique de zonage.

