

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. RÉGLEMENT

*Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé, approuvé par délibération du 31 janvier 2018,
rectifié suite au contrôle de légalité de l'Etat conformément à la délibération du
Conseil municipal n°DCM2018/65 du 6 décembre 2018
Modifié par délibération n°DCM2019/42 du 19/09/2019*

Le Maire
Thierry ROUYER



Conçu pour être imprimé en recto/verso

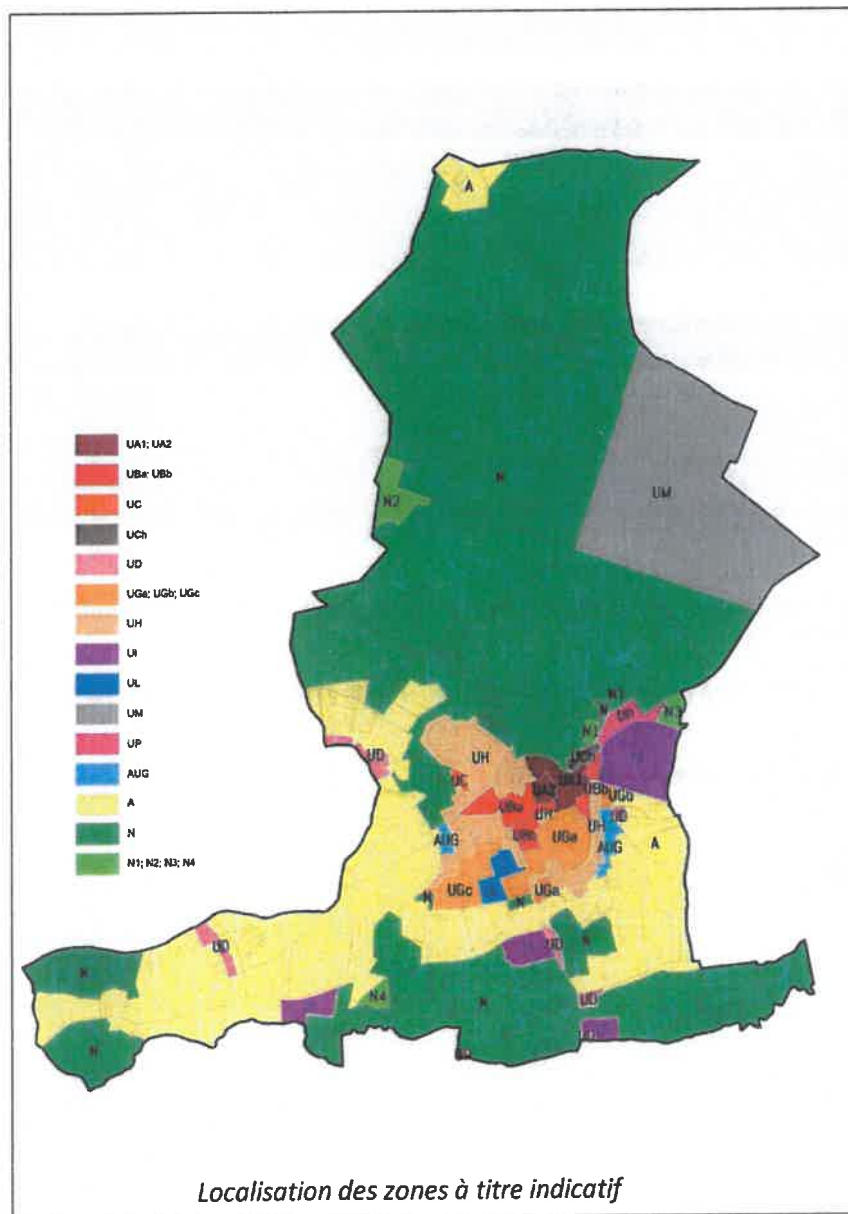


SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES	11
B. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES À CHAQUE ZONE	25
Zone UA (<i>zones UA1 et UA2</i>)	27
Zone UB (<i>zones UBa et UBb</i>)	37
Zone UC	47
Zone UCh	55
Zone UD	61
Zone UG (<i>UGa, UGb, UGc</i>)	71
Zone UH	81
Zone Ui	91
Zone UL	97
Zone UM	103
Zone UP	109
 LES ZONES D'URBANISATION FUTURE	 115
AUG	
 LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	 123
Zone A	
Zone N (<i>zones N1, N2, N3, N4</i>)	
 DEFINITIONS	 131
ANNEXES	139

INTRODUCTION

Le territoire de la commune de Bruyères-le-Châtel est divisé, au titre du présent règlement matérialisé par le plan de zonage, en zone urbaines, zones d'urbanisation futures, zones agricoles et naturelles.



LES ZONES URBAINES

Zone UA (zones UA1 et UA2)
 Zone UB (zones UBa et UBb)
 Zone UC
 Zone UCh
 Zone UD
 Zone UG (UGa, UGb, UGc)
 Zone UH
 Zone UI
 Zone UL
 Zone UM
 Zone UP

LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

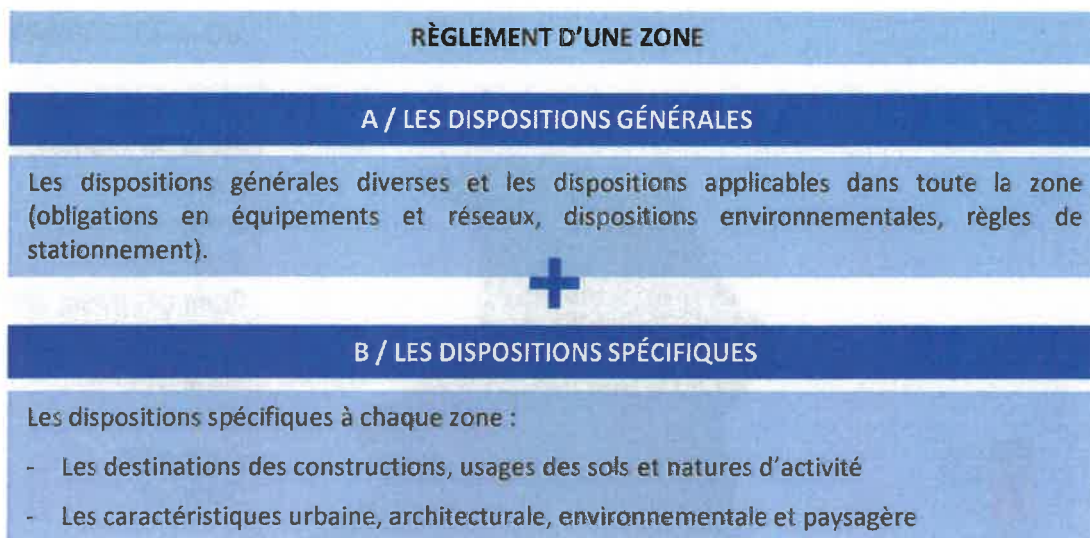
AUG

LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Zone A
 Zone N (zones N1, N2, N3, N4)

INTRODUCTION

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



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

Ainsi, en plus du présent règlement, tout permis de construire devra respecter les orientations définies dans les OAP suivantes :

- OAP du Parc du château et développement économique
- OAP du Centre-village
- OAP Les Terrasses de Trévoix
- OAP du site Jouannette
- OAP Army

INTRODUCTION

1/ CADRE GÉNÉRAL D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

- **Composantes particulières du plan de zonage**

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

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

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

- **Adaptations mineures**

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

- **Participation des constructeurs**

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

- **Aires de stationnement**

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

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

En application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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



INTRODUCTION

- **Bâtiments détruits ou démolis**

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

- **Protection architecturale**

Il est rappelé que, conformément à l'article R421-38-4 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment se situe aux abords d'un monument historique, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de la part du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine. Le projet de périmètre de protection au titre des monuments historiques est indiqué en annexe servitude du présent dossier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INTRODUCTION

- ***Règles de construction***

L'ensemble des constructions créées ou étendues en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

- ***Accessibilité des personnes handicapées***

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

A.

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

- 1 Destinations et sous destinations (présentation)
- 2 Equipements et réseaux
- 3 Dispositions environnementales
- 4 Règles en matière de qualité urbaine et paysagère
- 5 Règles de stationnement
- 6 Autres dispositions applicables en toutes zones

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

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

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

HABITATION

- Logement
- Hébergement

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

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

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

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

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

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

Sauf indication contraire au chapitre 1 des dispositions spécifiques à chaque zone, l'ensemble de ces destinations et sous destinations est autorisé.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Desserte par les voies publiques ou privées :

1-1 Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1-2 Accès :

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1-3 Voirie :

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Logement et hébergement :

Pour toute opération conduisant à un total de 3 logements ou moins, l'emprise du chemin d'accès doit avoir une largeur minimum de 3,50 m sur toute sa longueur.

Pour toute opération conduisant à un total de 4 logements et plus, l'emprise du chemin d'accès doit avoir une largeur minimum de 6 m sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures, et ce, quelque soit le type de configuration (servitude de cours commune, / voie privée...).

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

À l'intérieur des zones UI :

L'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 8 m sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures, et ce, quelque soit le type de configuration (servitude de cours commune, / voie privée...).

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

1-4 Entrées charretières :

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

2/ Desserte par les réseaux :

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle soit rejetées dans le réseau. Les rejets seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. *Le débit de fuite sera notamment limité à 1,2 litre par seconde et par hectare en sortie d'installation (référence à des pluies de retour vingtennale à la date d'approbation du présent règlement).*

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour l'arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec système de rétention d'eau...).

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Ces ouvrages doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, doit être réalisé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune. Ce local « ordures ménagères » présentera les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs/containers et les dégagements nécessaires pour leur manipulation). Il devra également être prévu un lieu de présentation fonctionnel des containers à proximité de l'espace public : cet espace devra être adapté à la topographie et à l'environnement local.

Quand la construction comprend des locaux à destination de commerce de plus de 100 m², il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

1/ Dispositions relatives à la prise en compte des risques et nuisances :

- **Le Plan de Préventions des Risques d'Inondation (PPRI)**

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Orge et de la Sallemouille sur le territoire de la commune de Bruyères-le-Châtel a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 juin 2017. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols. Il est matérialisé à titre d'information sur le plan de zonage.

Ainsi, pour les terrains qui sont concernés par une des zones (zones rouges, bleues) du PPRI, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions réglementaires du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

- **Les mouvements de sols – retrait et gonflement des argiles**

La commune est soumise à un risque potentiellement important de retrait et gonflement des argiles. Dans les zones concernées par ces risques, dont la carte est annexée au PLU (servitudes d'utilité publique), le constructeur doit :

- prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées,
- respecter les précautions particulières rappelées dans la fiche technique annexée au PLU (informations utiles) pour terrasser et fonder un ouvrage.

Des recommandations « constructions sur sol sensible au retrait-gonflement des argiles » sont annexées au présent règlement.

- **Les canalisations de transports de matières dangereuses**

La commune est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses - Pipeline haute pression et canalisation de gaz haute pression. La présence de canalisations engendre des limitations de la constructibilité des secteurs environnants. Ces restrictions sont définies graphiquement en annexe servitudes du présent dossier de PLU.

- **Le Plan particulier d'intervention lié au CEA**

Le CEA s'est doté d'un plan particulier d'intervention (PPI) destiné à assurer la protection des populations en cas de risque.

- **Les voies bruyantes**

Le long des voies de circulation classées axes bruyants, reportées sur le plan de zonage, ainsi que dans les annexes du PLU, les constructions à destination d'habitation devront respecter les règles d'isolation acoustique minimum déterminées par les dispositions de l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore du réseau routier départemental et à l'isolement acoustique du n° 2005 - DDE - SEPT - 085 du 28 février 2005

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2/ Dispositions relatives à la protection de la trame verte et bleue :

• **Les zones humides et les corridors écologiques alluviaux**

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides ou présumées humides identifiées, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et reporté sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables. Ainsi, il est interdit :

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

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (cf. liste en annexe du présent règlement) est interdite. Il est recommandé de planter des essences liées aux milieux humides (cf. liste en annexe du présent règlement).

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

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (cf. liste en annexe du présent règlement) est interdite. Il est recommandé de planter des essences liées aux milieux humides (cf. liste en annexe du présent règlement).

De plus, le long des cours d'eaux identifiés sur le plan de zonage comme « *corridor écologique alluvial* » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, un recul minimum de 10 mètres, à compter des berges, devra être respecté pour toute nouvelle construction.

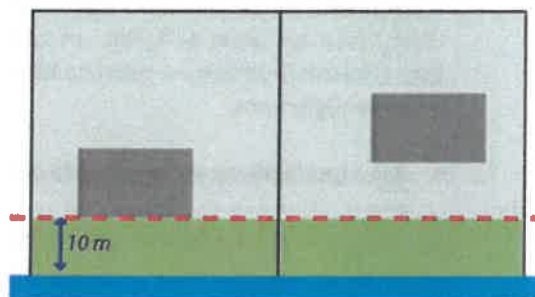
Cette bande de 10 mètres devra rester totalement en espace vert de pleine terre. Seules y sont autorisées des constructions annexes dans une limite de 10 m² d'emprise au sol par unité foncière.

Rappel : les règles du PPRI de l'Orge et de la Sallemouille s'appliquent prioritairement à la présente règle.

• **Les corridors écologiques**

Un « *corridor écologiques* » à protéger ont été identifiés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sur le plan de zonage. Ces secteurs forment des continuités écologiques et participent de la trame verte et bleue à préserver. Toute modification des lieux susceptible de porter atteinte à la continuité écologique est interdite.

Schéma indicatif



DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

- **Les espaces verts protégés**

Des « espaces verts protégés », introduits par l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le document graphique du présent PLU. « Ces espaces verts protégés » sont des sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable. À l'intérieur des « espaces verts protégés » délimités sur le plan de zonage, l'emprise au sol constructible est limitée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

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

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

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

- **La protection des lisières de bois et forêts**

En application du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), dans la bande de protection des lisières de 50 mètres des bois et forêts de plus de 100 ha mentionnée sur le document graphique, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est interdite 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.

- **La transition avec les espaces agricoles (applicable en toutes zones sauf la zone UGc)**

Concernant les terrains situés en limite avec une zone A agricole sur le plan de zonage, un recul minimum de 10 mètres, à compter de la limite de zone entre A et U, devra être respecté pour toute nouvelle construction.

Cette bande de 10 mètres devra rester totalement en espace vert de pleine terre. Seules y sont autorisées des constructions annexes (abris de jardin, buchers...) dans une limite totale de 10 m² d'emprise au sol par unité foncière, et une hauteur maximum de 2,50 m au point le plus haut. Dans cette bande, les garages clos sont également interdits.

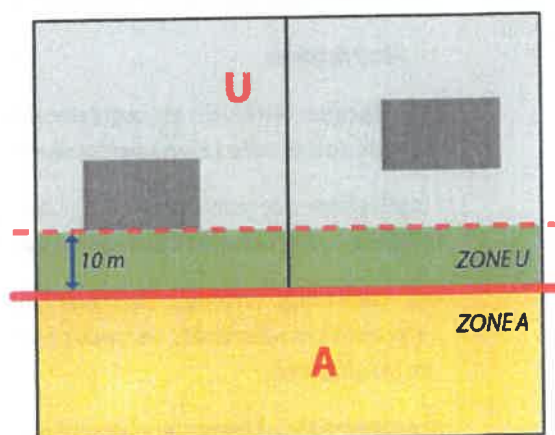


Schéma indicatif – exemple de transition avec la zone agricole.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

4

RÈGLES EN MATIÈRE DE QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE

Ces règles sont destinées aux zones à dominante d'habitat. Par ailleurs s'appliquent pour l'ensemble du territoire les dispositions du Code de l'urbanisme :

Au titre de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, l'autorisation de bâtir pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques, 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. Les constructions doivent respecter les dispositions ci-après ainsi que les recommandations figurant en annexe du dossier.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées. Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment.

• *Les toitures*

Pour les toitures en pente, les matériaux devront avoir l'aspect tuiles plates, ardoise, zinc, cuivre, produits verriers ou bois.

Tout autre aspect est interdit en particulier le bardeau bitumineux (shingle, etc.). Leur utilisation est toutefois tolérée uniquement pour les abris de jardin ne dépassant pas 10 m² au sol et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,5 mètres au point le plus haut.

Les toitures terrasses sont autorisées (en dehors de la zone UA1 et UA2 où les toitures terrasses ne sont autorisées que sur les volumes secondaires s'ils sont limitées à une hauteur de 3 m) à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient de privilégier les toitures végétalisées. Les aspects brillants, réfléchissants et couleurs vives sont proscrits.

Pour toutes les toitures, les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

• *Les façades*

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de matériaux qui s'harmonisent avec les constructions existantes est privilégiée. Les aspects brillants, réfléchissants et couleurs vives sont proscrits à l'exception des enseignes et logos.

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

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

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes est préconisée.

Les caissons de volets roulants doivent être le plus intégrés possible à la façade.

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

- **Les dispositifs permettant l'utilisation des énergies renouvelables**

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

- **Les clôtures**

Les clôtures doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose, en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les grilles posées sans soubassement sont interdites. L'emploi à nu de ciment, béton brut, matériaux préfabriqués, faux appareillages, briques est interdit.

Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès). L'utilisation de plaques de béton est interdite pour les clôtures de toute nature.

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs, doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

De plus, les clôtures à l'alignement en bordure des voies ne peuvent être réalisées que par un mur bahut surmonté d'une grille ou un mur en pierre, en respectant les dispositions ci-après.

Un mur bahut surmonté d'une grille. La clôture se compose des éléments suivants :

Une partie basse pleine réalisée en mur enduit ou en pierre d'une hauteur comprise entre 0,50 mètres et 0,80 mètres. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets électriques/gaz, boîtes aux lettres. Toutefois, dans la zone UGc, la partie pleine ne pourra excéder 1,80 m.

Une partie supérieure ajourée composée d'une grille en ferronnerie avec un barreaudage simple. Cette partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant aux 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille.

L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures en particulier : plastique, grillage, canisse, etc...est interdite.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Un mur en pierre :

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que pour créer un accès.

Les murs nouveaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, un couronnement doit être réalisé en partie supérieure. L'utilisation d'un plaquage en pierre naturelle sur un mur en maçonnerie peut être admis à condition que l'aspect final soit strictement équivalent à celui d'un mur en moellons de pierre naturelle.

Cas particuliers : la restauration de clôtures existantes ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus est admise à condition de conserver les dispositions d'origine (matériaux et proportions).

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

• *Les antennes paraboliques*

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

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

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

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

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

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

• *Les espaces verts protégés*

Pour les espaces répertoriés comme « espaces verts protégés » (L151-19 du Code de l'urbanisme) sur le document graphique, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs est soumise à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à de conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces. Toutefois, dans la zone UI, les espaces verts protégés (L151-19 du Code de l'urbanisme) sont inconstructibles.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

5

RÈGLES DE STATIONNEMENT

1/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

*Les règles ci-après s'entendent pour les destinations et sous destinations (cf. page 8 du présent règlement)
En cas de décimale, le nombre de place à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.*

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

Pour les logements, il est imposé la réalisation de minimum :

- 2 places par logement pour les logements de moins de 100 m² de surface de plancher
- 2,5 places par logement pour les logements de 100 m² de surface de plancher et plus.

Dans le cas d'une opération comportant plus de 3 logements, la réalisation de places de stationnement visiteurs doit être prévue à raison de 1 place pour 4 logements (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur). Toutefois, dans la zone UGc, il est imposé 1 place pour 8 logements (arrondi au nombre entier supérieur).

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

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

• **Les constructions à destination de commerce et activités de service**

Pour les commerces, il est imposé 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage d'artisanat, et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est imposé 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Pour la restauration, le nombre de places imposé correspond à la capacité d'accueil de l'établissement divisé par 4 (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).

Pour le commerce de gros, il est imposé 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, il est imposé 1 place pour 3 chambres.

• **Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires**

Pour les constructions à destination d'industrie ou d'entrepôt, il est imposé 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Pour les bureaux, il est imposé 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher. Toutefois, dans un rayon de 500 m autour de la gare de Breuillet-Bruyères, il est imposé 1 place par tranche de 45 m² de bureaux. (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).

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

Pour les autres équipements collectifs et/ou recevant du public, le nombre de places imposé correspond à la capacité d'accueil de l'établissement divisé par 4. Il est imposé une place par tranche de 12 élèves scolarisés (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Dans le cas d'une extension supérieure à 25 m² de surface de plancher, les règles de la page précédente s'imposent.

Dans le cas d'un changement d'affectation, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

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

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations. Cette part est définie, lorsqu'il est imposé la réalisation de 40 places ou moins, à :

- 50% des places à réaliser pour les constructions à destination d'habitation
- 10% des places à réaliser pour les constructions à destination de bureau, activités de services, industrie et équipements d'intérêt collectif et services publics
- 5% des places à réaliser pour les commerces et cinémas

Lorsqu'il est imposé la réalisation de plus de 40 places, cette part est définie à :

- 75% des places à réaliser pour les constructions à destination d'habitation
- 20% des places à réaliser pour les constructions à destination de bureau, activités de services, industrie et équipements d'intérêt collectif et services publics
- 10% des places à réaliser pour les commerces et cinémas

3/ Les obligations en matière de stationnement vélo :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, pour les constructions à usage principal d'habitation, un espace destiné au stationnement des vélos doit être prévu. En cas de programme de trois logements et plus, la superficie minimum est fixée à 5 m², à laquelle s'ajoute une surface minimale de :

- de 0,75 m² par logement pour les logements de 1 et 2 pièces,
- de 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus,
- Pour les constructions à usage de bureaux : l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface équivalente à au moins 1,5 % de la surface de plancher.
- Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

4/ Traitement paysager des espaces de stationnement :

Les aires de stationnement extérieur, de plus de 10 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales. Par ailleurs, doit être aménagé :

- Toutes les 4 places : un espace paysager.
- Entre 2 rangées : une noue paysagère qui servira à récupérer l'eau de pluie.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

6

AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

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

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

- **Constructibilité des emplacements réservés**

Conformément à l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés sont définis sur le document graphique, où sont également définis leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

- **Cas d'une copropriété**

A la date d'approbation du règlement, et au sens du présent règlement, dans le cadre d'une copropriété, la limite de chaque lot de copropriété a valeur de limite séparative.

B. LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES À CHAQUE ZONE

1 LES ZONES URBAINES

Zone UA (*zones UA1 et UA2*)

Zone UB (*zones UBa et UBb*)

Zone UC

Zone UCh

Zone UD

Zone UG (*zones UGa, UGb, et UGc*)

Zone UH

Zone UI

Zone UL

Zone UM

Zone UP

2 LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

Zones AUG

3 LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Zone A

Zones N (*zones N1, N2, N3, N4*)

LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES À CHAQUE ZONE

ORGANISATION DU RÈGLEMENT DE CHAQUE ZONE

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

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1 Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

5/ La hauteur des constructions :

2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

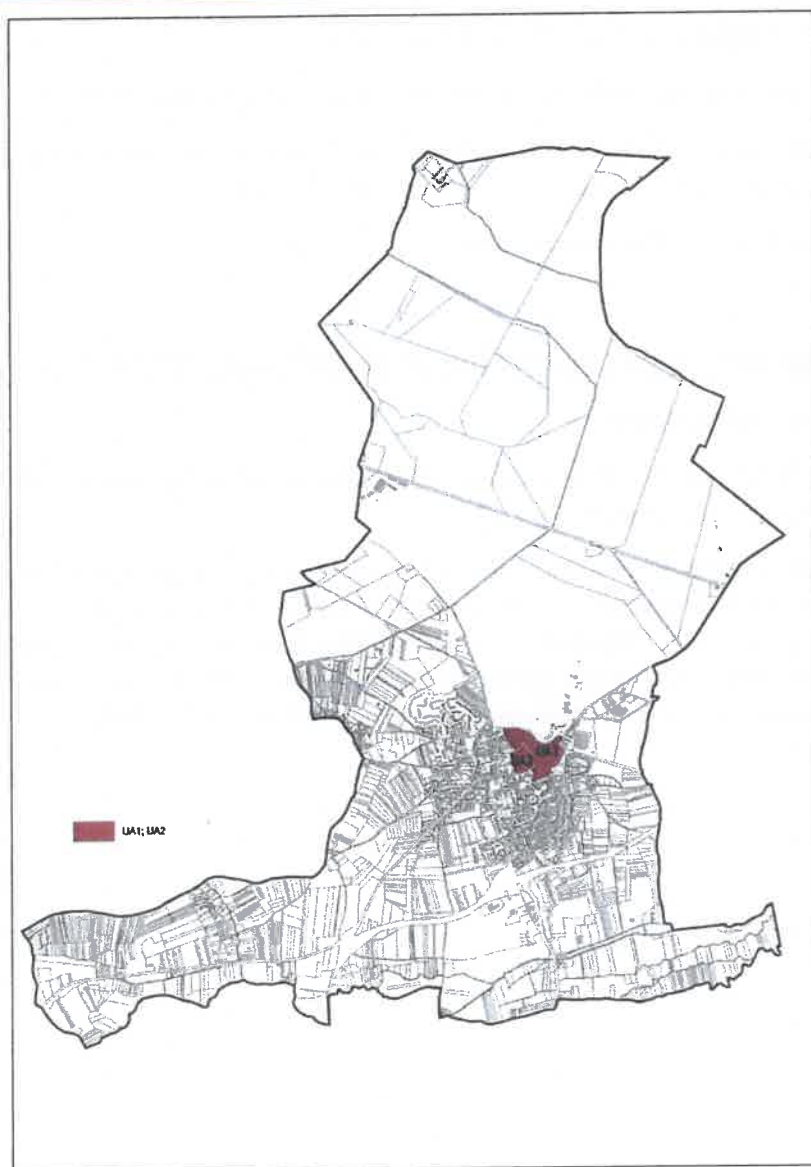
ZONES UA (UA1 et UA2)

PRÉSENTATION

Extrait du rapport de présentation :

La zone UA correspond à l'enveloppe du village traditionnel. Elle comprend deux sous secteurs :

- La zone UA1 comprend de nombreuses constructions anciennes, représentatives du passé historique de la ville. Certaines d'entre elles présentent une grande qualité architecturale et ont été bien conservées ou réhabilitées. Les formes urbaines ainsi que les styles, les matériaux, les couleurs, même s'ils présentent une certaine diversité, sont assez homogènes ;
- La zone UA2 correspond au site de projet du cœur de ville autour de la place André Simon, à travers l'implantation de nouveaux logements, collectifs et individuels, ainsi que de commerces en rez-de-chaussée.



Localisation de la zone à titre indicatif

ZONES UA (UA1 et UA2)

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

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

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- d'industrie,
- d'entrepôts à l'exception de celles prévues en article 2.

Par ailleurs, sont également interdits dans toute la zone :

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

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

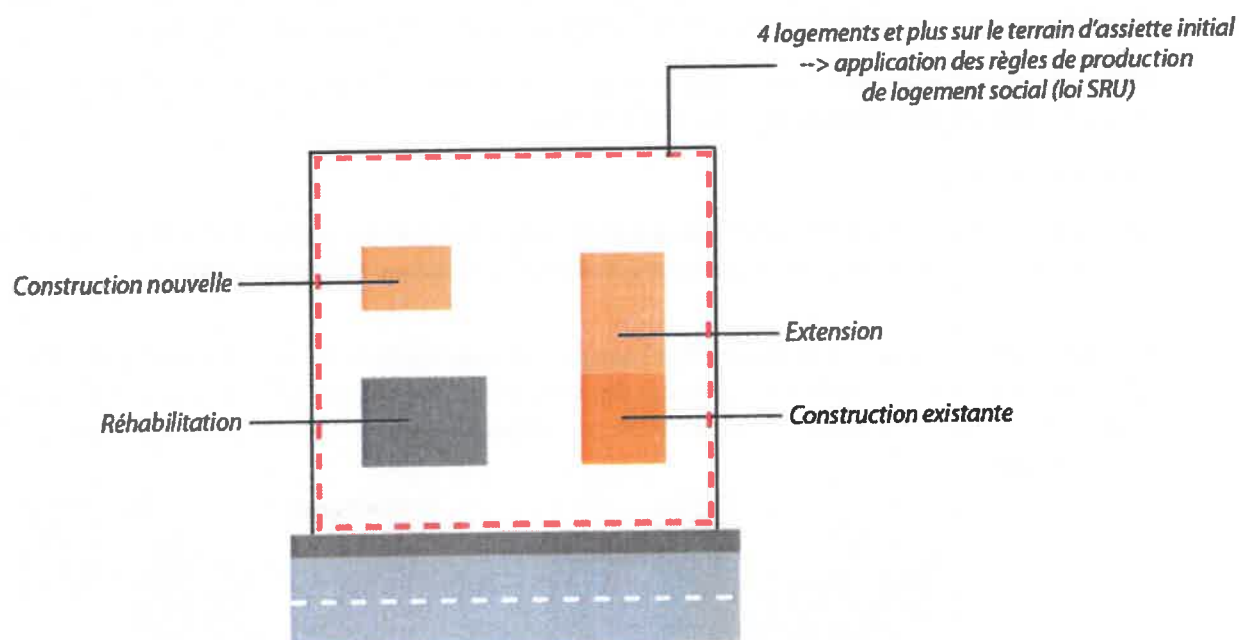
- les constructions à destination d'entrepôts, à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 200 m² de surface de plancher.

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

ZONES UA (UA1 et UA2)

L'ensemble des autres destinations et sous-destinations, citées dans les dispositions générales du présent règlement, sont autorisées.

En application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation se traduisant par la présence de 4 logements et plus sur le terrain d'assiette existant à la date d'approbation du présent règlement, devra se conformer aux obligations en matière de production de logement social (Loi SRU). Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur.



ZONES UA (UA1 et UA2)

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

• Dans la zone UA1 :

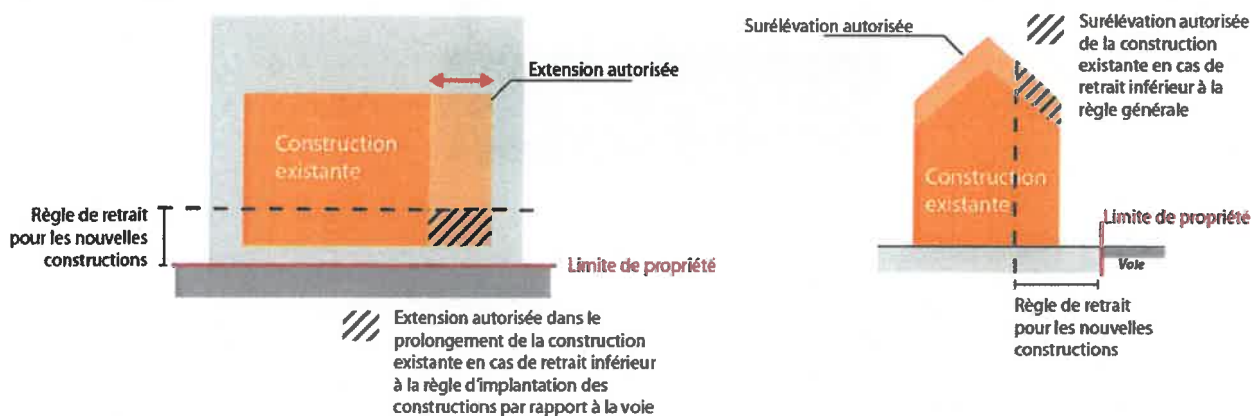
Toute nouvelle construction devra être implantée à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum de la voie existante ouverte à la circulation publique à la date d'approbation du présent règlement.

Dans le cas où les constructions sont édifiées en retrait de la voie, la continuité bâtie en rez-de-chaussée doit être assurée par un mur, un portail ou des éléments bâtis.

• Dans la zone UA2 :

Toute nouvelle construction devra être implantée à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum de la voie existante ouverte à la circulation publique à la date d'approbation du présent règlement

En toutes zones : En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (31/01/2018) édictée dans la marge de reculement par rapport à la rue, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.



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

Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ZONES UA (UA1 et UA2)

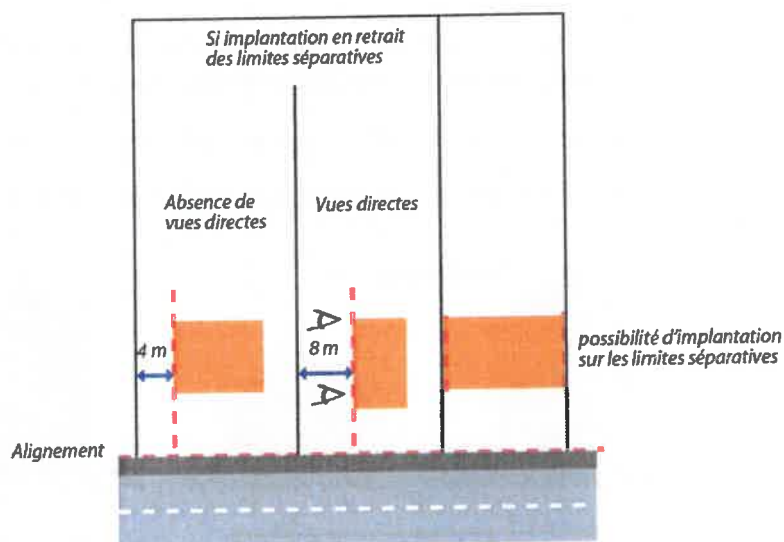
2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Par rapport aux limites séparatives, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait en cas de vues directes.

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

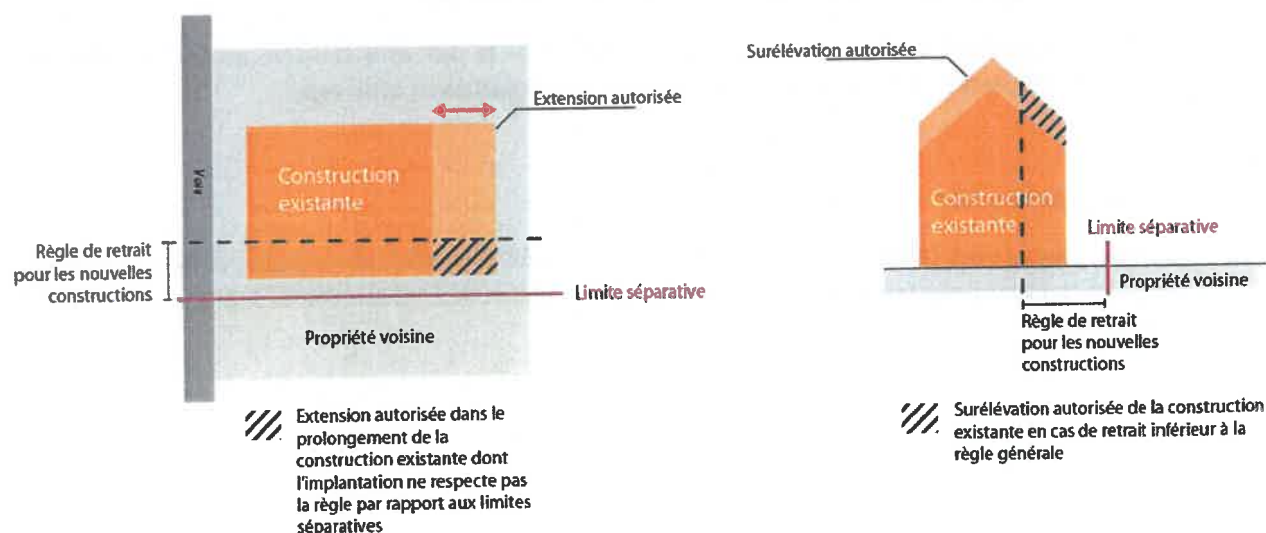
- 4 m en cas d'absence d'ouvertures créant des vues directes,
- 8 m en cas d'ouvertures créant des vues directes.

Les constructions annexes limitées à 10 m² d'emprise au sol par unité foncières et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut peuvent être implantées de manière libre sur les limites séparatives ou en retrait de 1 m minimum.



Dans toute la zone, en cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.

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



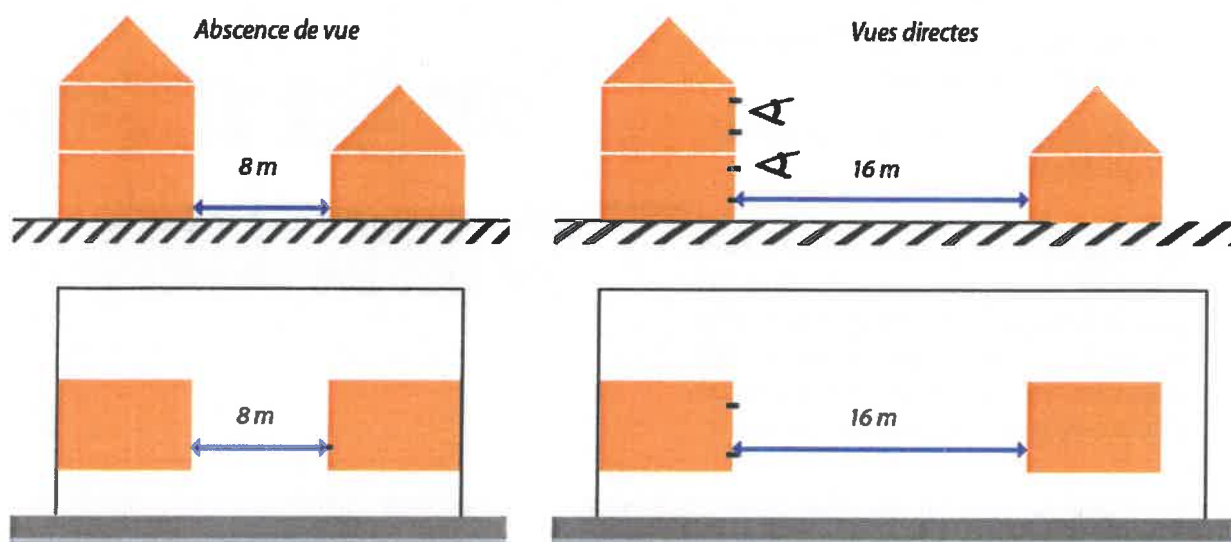
ZONES UA (UA1 et UA2)

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

- **Dans la zone UA1 :**

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

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



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

Les constructions annexes, limitées à 10 m² d'emprise au sol par unité foncière et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut, ne sont pas assujetties à cette règle.

- **Dans la zone UA2 :**

Lorsque deux constructions, implantées sur un même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres.



ZONES UA (UA1 et UA2)

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

- **Dans la zone UA1 :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière, dont 10 m² maximum par unité foncière affectée aux annexes.

- **Dans la zone UA2 :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière, dont 10 m² maximum par unité foncière affectée aux annexes.

- **En toutes zones :**

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

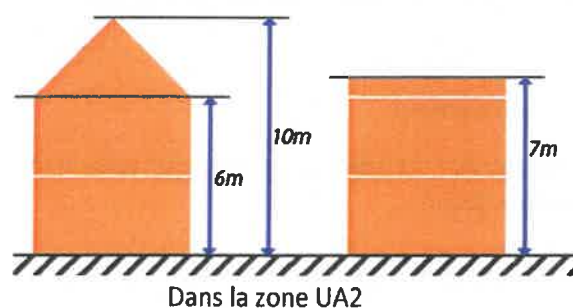
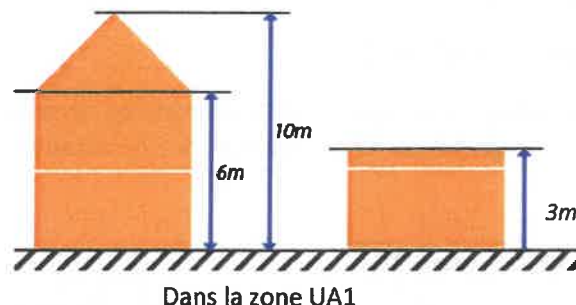
ZONES UA (UA1 et UA2)

5/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faitage.

En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale au point le plus haut de l'acrotère est fixée à :

- 3 mètres dans la zone UA1
- 7 mètres dans la zone UA2



Dans toute la zone, dans le cas d'une construction existante régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU (31/01/2018) présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

Annexes :

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m² par unité foncière et bénéficiant de règles d'implantation spécifique ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2,50 mètres au point le plus haut.

Toutefois, les constructions couvertes et non fermées (type carport) ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 3,50 mètres au point le plus haut.

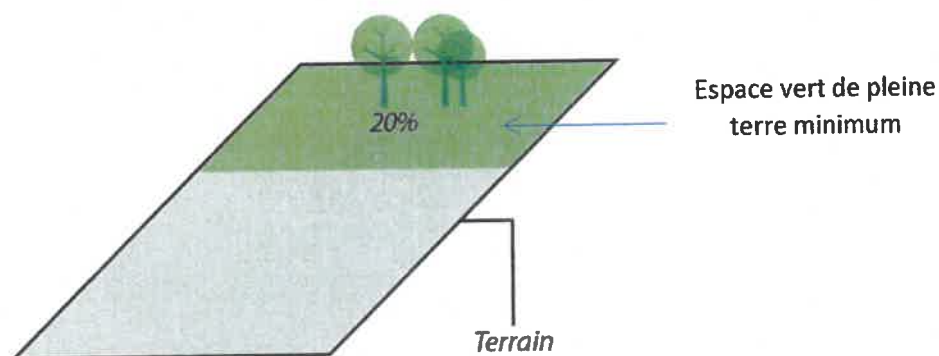
ZONES UA (UA1 et UA2)

2

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

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Une part de 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.



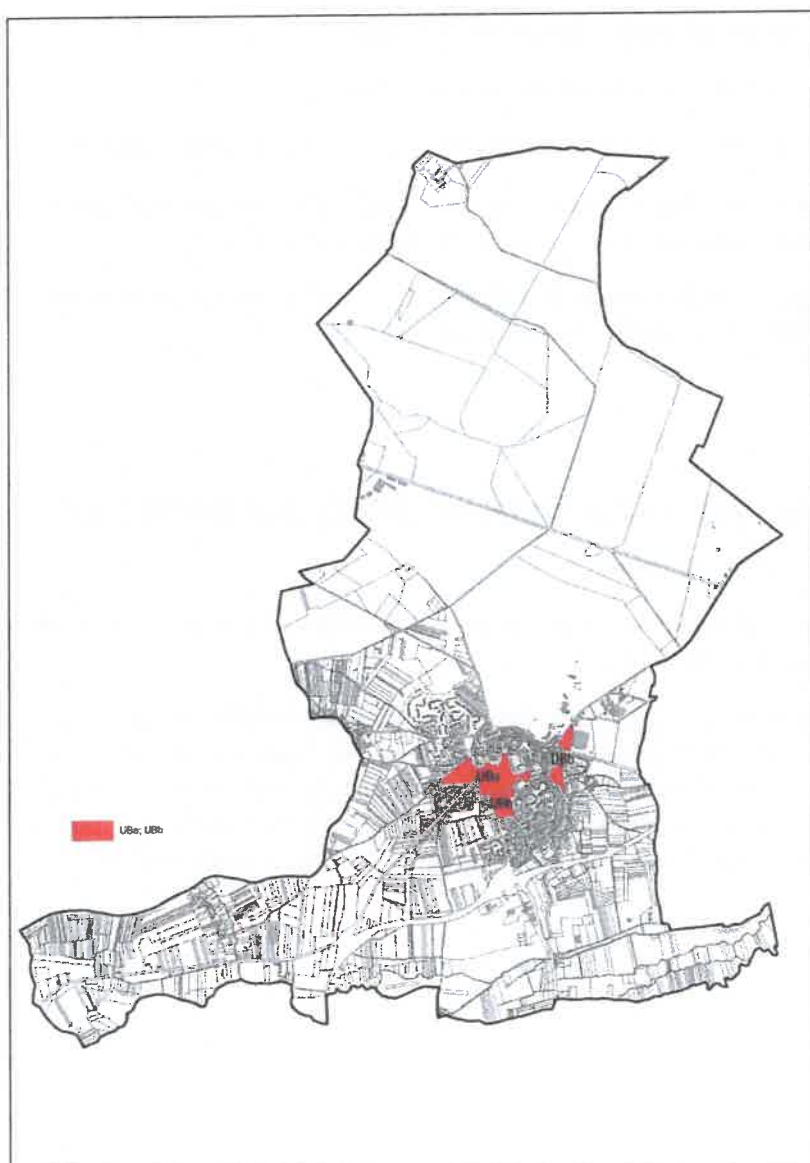
Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).

ZONES UB (UBa et UBb)

PRÉSENTATION

Extrait du rapport de présentation :

La zone UB constitue l'extension du village traditionnel, elle correspond au centre du village. Elle est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitations individuelles, groupées ou collectives ainsi que des commerces, services ou activités, compatibles avec le voisinage des habitations. Elle comporte un secteur UBa et un secteur UBb, comportant des propriétés implantées sur de grandes parcelles dont il convient de protéger le caractère.



Localisation de la zone à titre indicatif

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

1

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

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- d'industrie,
- d'entrepôts à l'exception de celles prévues en article 2.

Par ailleurs, sont également interdits dans toute la zone :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone,
- Les aménagements de terrains de camping et le stationnement de caravanes plus de 3 mois par an, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

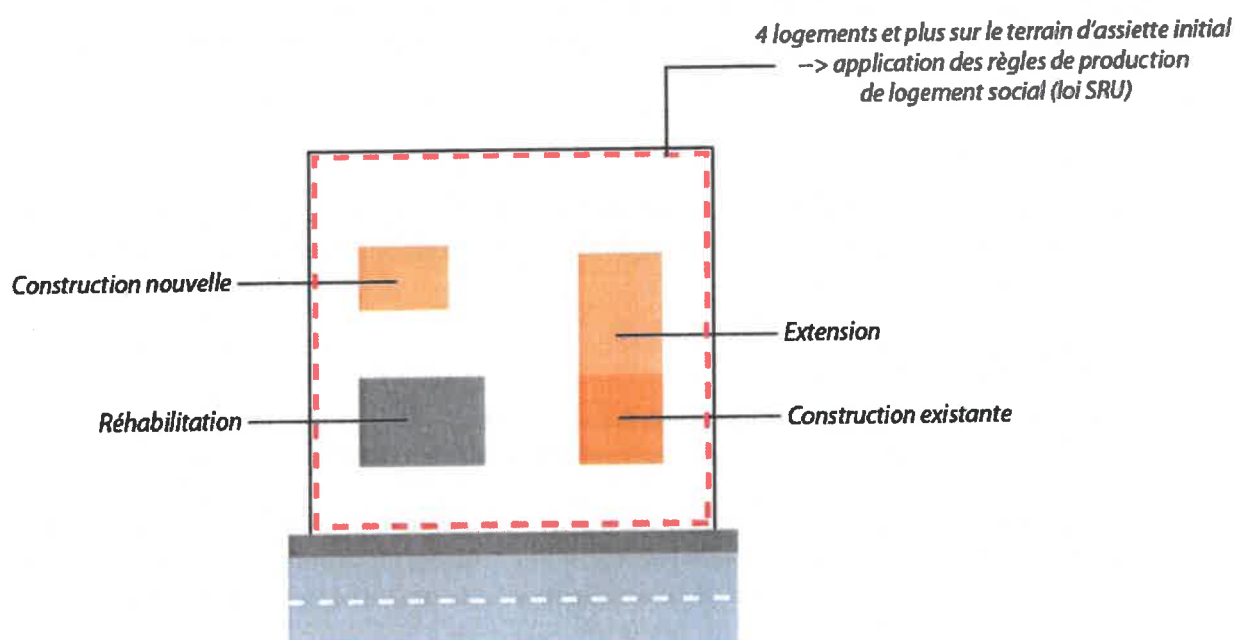
- les constructions à destination d'entrepôts, à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 200 m² de surface de plancher.

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

ZONES UB (UBa et UBb)

L'ensemble des autres destinations et sous-destinations, citées dans les dispositions générales du présent règlement, sont autorisées.

En application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation se traduisant par la présence de 4 logements et plus sur le terrain d'assiette existant à la date d'approbation du présent règlement, devra se conformer aux obligations en matière de production de logement social (Loi SRU). Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur.



CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- **Dans la zone UBa :**

Toute nouvelle construction devra être implantée en retrait de la voie existante ouverte à la circulation publique à la date d'approbation du présent règlement, avec une distance minimum de 6 mètres.

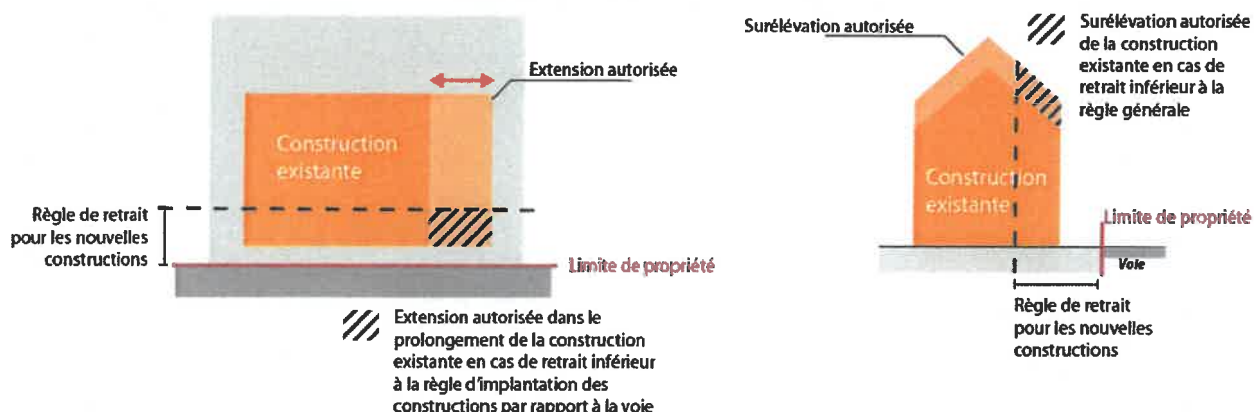
- **Dans la zone UBb :**

Toute nouvelle construction devra être implantée en retrait de la voie existante ouverte à la circulation publique à la date d'approbation du présent règlement, avec une distance minimum de 8 mètres.

- **En toutes zones :**

Les constructions annexes dont l'emprise au sol est limitée à 10 m² par unité foncière et la hauteur à 2,50 mètres au point le plus haut, et les équipements d'intérêt collectif et services publics, ne sont pas assujettis à cette règle.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (31/01/2018) édifiée dans la marge de reculement par rapport à la rue, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.



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

ZONES UB (UBa et UBb)

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

Règle générale

Par rapport aux limites séparatives, les constructions principales peuvent être implantées sur une limite séparative ou en retrait en cas de vues directes.

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

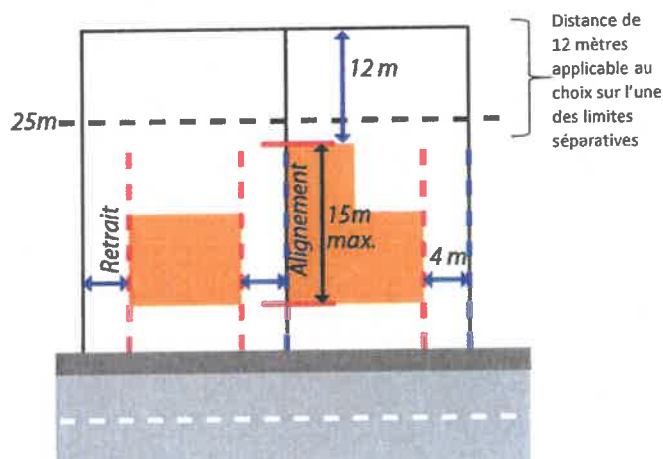
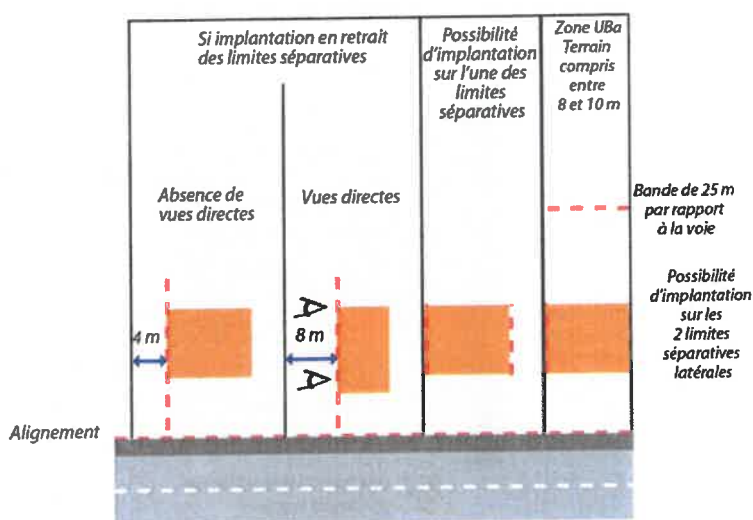
- 4 m en cas d'absence d'ouvertures créant des vues directes,
- 8 m en cas d'ouvertures créant des vues directes.

Par ailleurs, les constructions principales doivent être implantées en retrait avec un minimum de 12 m de l'une des limites séparatives (au choix : latérales ou fond de parcelle).

Cas de la zone UBa et dont la largeur de l'unité foncière au droit de la construction est comprise entre 8 et 10 mètres :

Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement en tout point au droit du terrain, les constructions peuvent être implantées sur l'une ou les deux limites latérales.

En cas de retrait, la règle générale (ci-avant) s'applique.



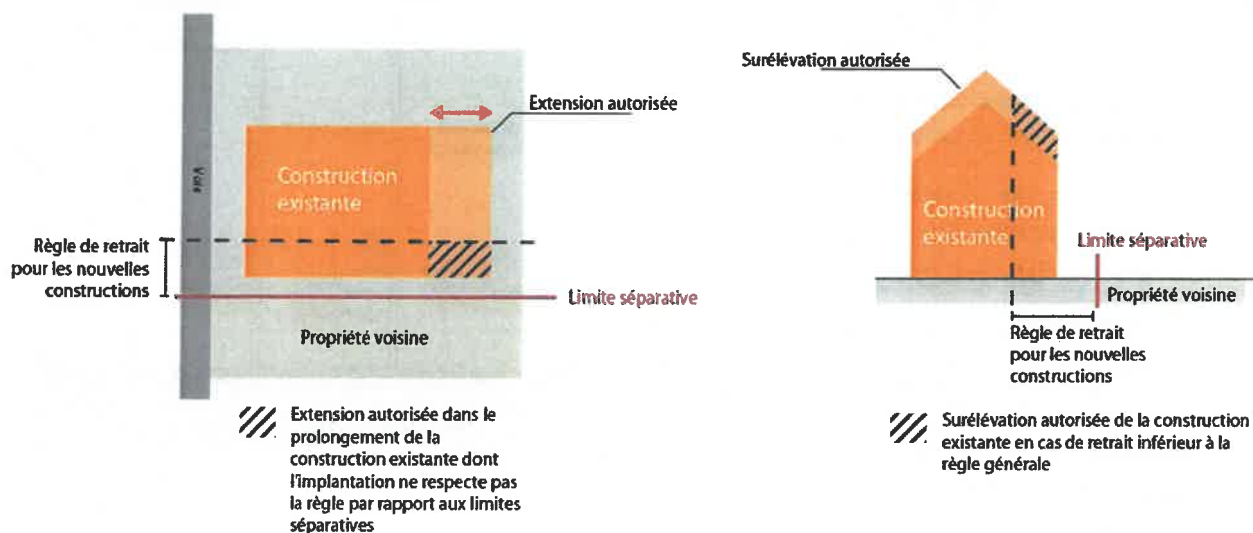
En toutes zones :

Les constructions annexes limitées à 10 m² d'emprise au sol par unité foncière et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut peuvent être implantées de manière libre en limites séparatives ou en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

ZONES UB (UBa et UBb)

Dans toute la zone, en cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.

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

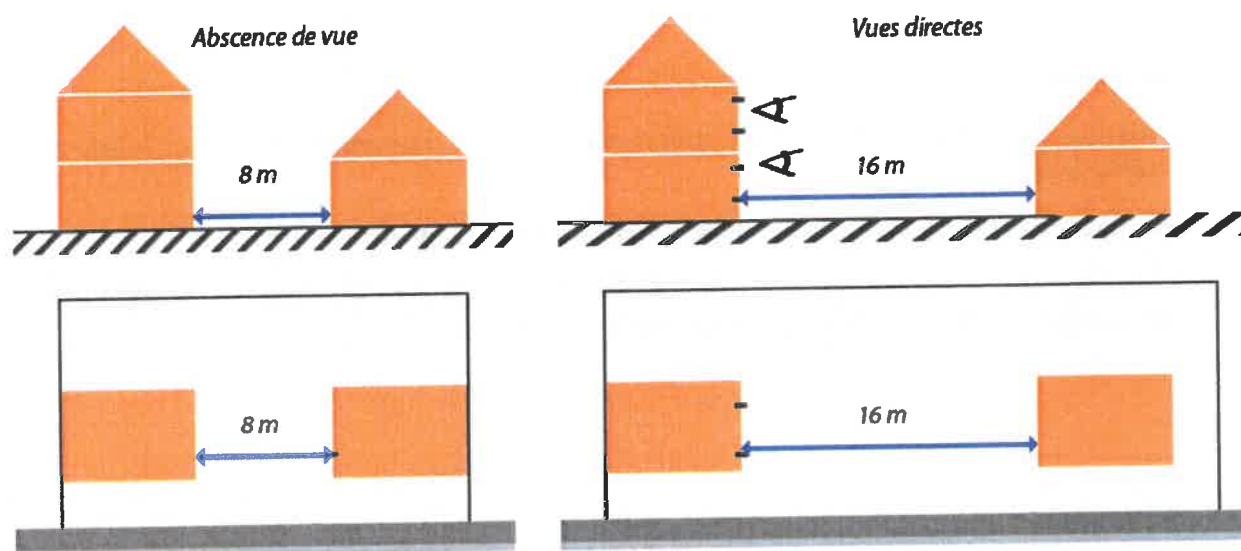


ZONES UB (UBa et UBb)

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

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

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



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

Les constructions annexes, limitées à 10 m² d'emprise au sol et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut, ne sont pas assujetties à cette règle.



ZONES UB (*UBa et UBb*)

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

Dans la zone UBa :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière

Dans la zone UBb :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20 % de la superficie de l'unité foncière

Dans toutes les zones :

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

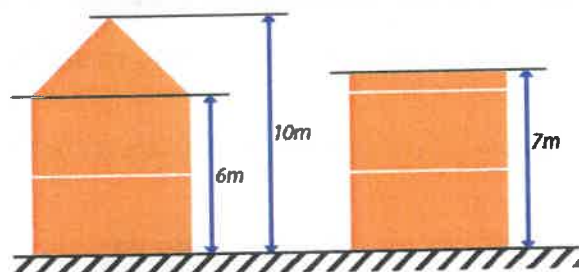
L'emprise au sol maximale des constructions annexes est fixée à 10 m² par unité foncière.

À l'intérieur des « *espaces verts protégés* » délimités sur le plan de zonage, l'emprise au sol constructible est limitée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

ZONES UB (UBa et UBb)

5/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale au point le plus haut de l'acrotère est fixée à 7 mètres.



Dans toute la zone, dans le cas d'une construction existante régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU (31/01/2018) présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

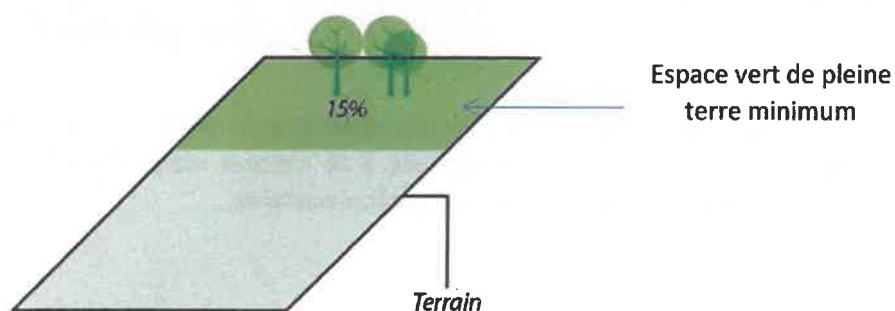
Annexes :

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m² par unité foncière et bénéficiant de règles d'implantation spécifique ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2,50 mètres au point le plus haut.

Toutefois, les constructions annexes couvertes et non fermées (type carport) ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 3,50 mètres.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Une part de 15 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.



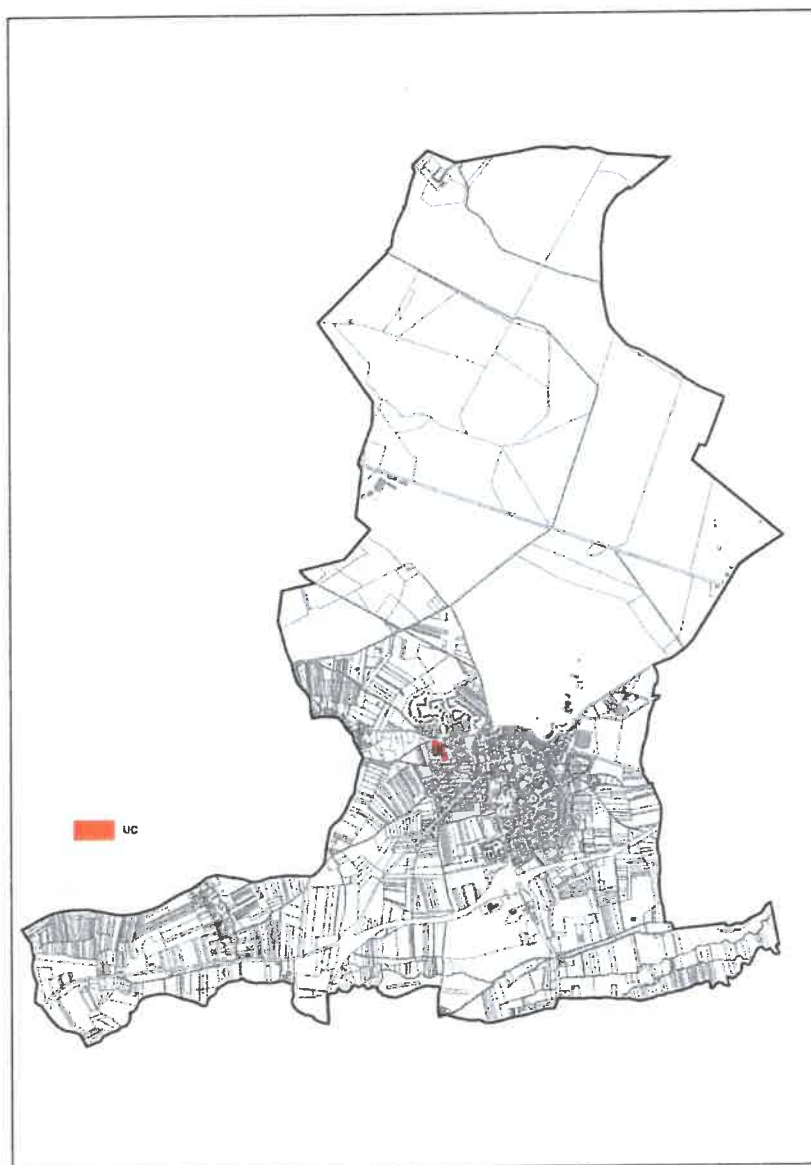
Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).

ZONE UC

PRÉSENTATION

Extrait du rapport de présentation :

La zone UC correspond à un ensemble d'habitat collectif.



Localisation de la zone à titre indicatif

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

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

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- de commerce de gros,
- d'industrie,
- de bureaux, artisanat, commerces, et exploitation agricole, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2,
- d'exploitation forestière,
- l'hébergement hôtelier et touristique,
- les entrepôts,

Par ailleurs, sont également interdits dans toute la zone :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone,
- Les aménagements de terrains de camping et de stationnement de caravanes plus de 3 mois par an, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

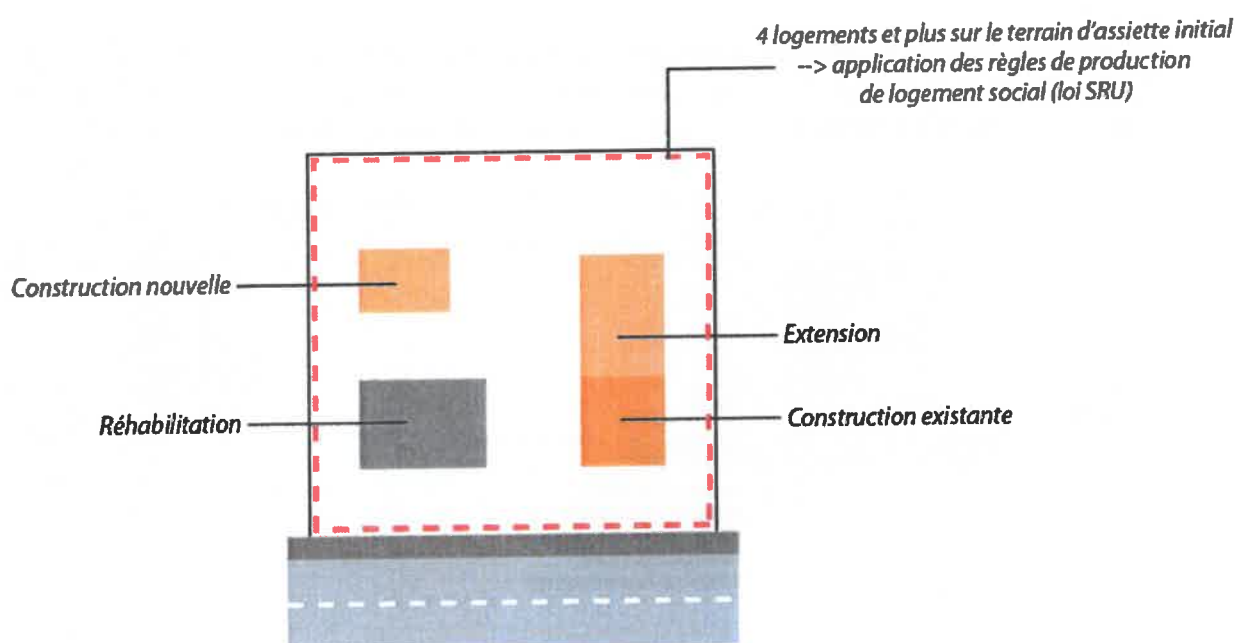
- Les constructions à destination de bureaux, artisanat et commerces de détail dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

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

ZONE UC

L'ensemble des autres destinations et sous-destinations, citées dans les dispositions générales du présent règlement, sont autorisées.

En application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation se traduisant par la présence de 4 logements et plus sur le terrain d'assiette existant à la date d'approbation du présent règlement, devra se conformer aux obligations en matière de production de logement social (Loi SRU). Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur.



CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

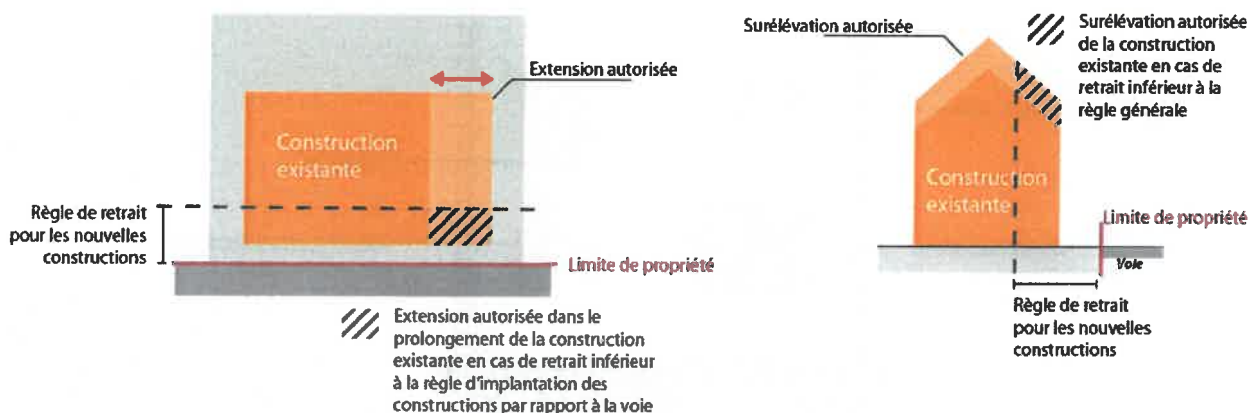
1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Toute nouvelle construction devra être implantée en retrait de la voie existante ouverte à la circulation publique à la date d'approbation du présent règlement, avec une distance minimum de 6 mètres.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (31/01/2018) édifiée dans la marge de reculement par rapport à la rue, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.



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

Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Par rapport aux limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées en retrait.

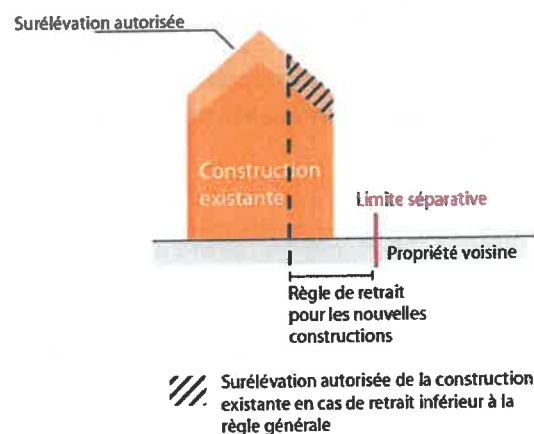
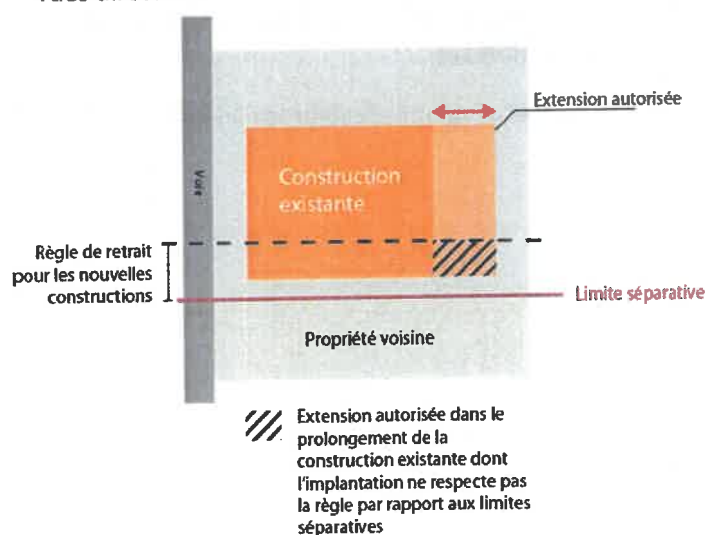
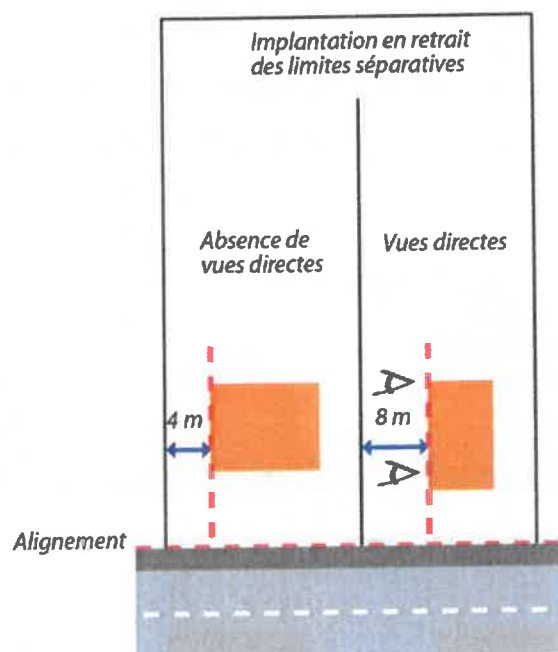
La règle minimum de retrait est la suivante :

- 4 m en cas d'absence d'ouvertures créant des vues directes,
- 8 m en cas d'ouvertures créant des vues directes.

Les constructions annexes limitées à 10 m² d'emprise au sol par unité foncière et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut peuvent être implantées de manière libre en limites séparatives ou en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

Dans toute la zone, en cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.

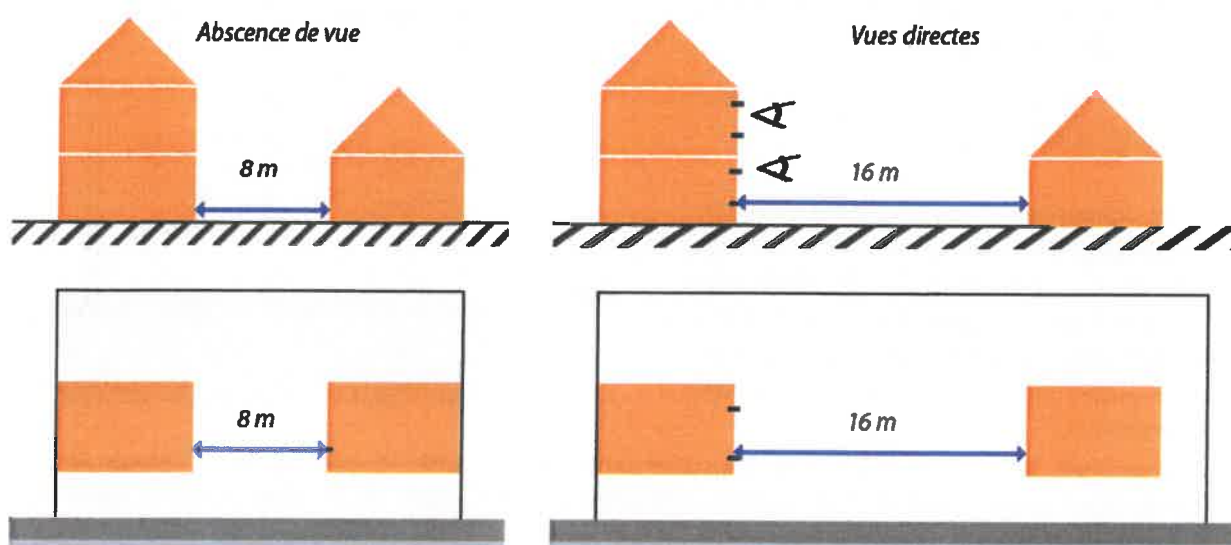
Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création ou l'agrandissement d'ouvertures créant des vues directes.



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

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

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



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

Les constructions annexes, limitées à 10 m² d'emprise au sol et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut, ne sont pas assujetties à cette règle.

ZONE UC

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25 % 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.

5/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à la hauteur des constructions existantes dans la zone.

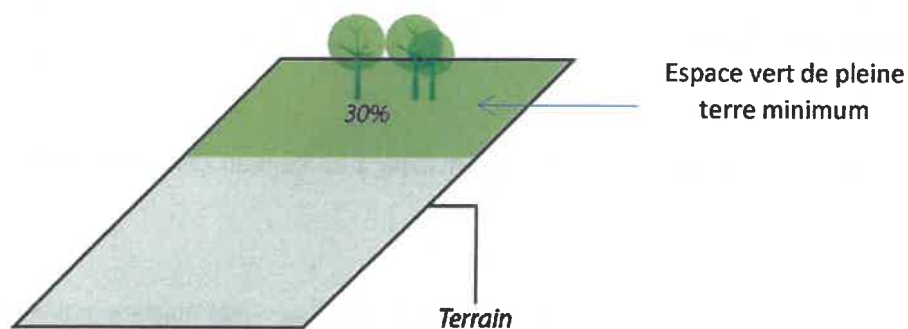
Annexes :

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m² par unité foncière et bénéficiant de règles d'implantation spécifique ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2,50 mètres au point le plus haut.

Toutefois, les constructions annexes couvertes et non fermées (type carport) ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 3,50 mètres.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

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



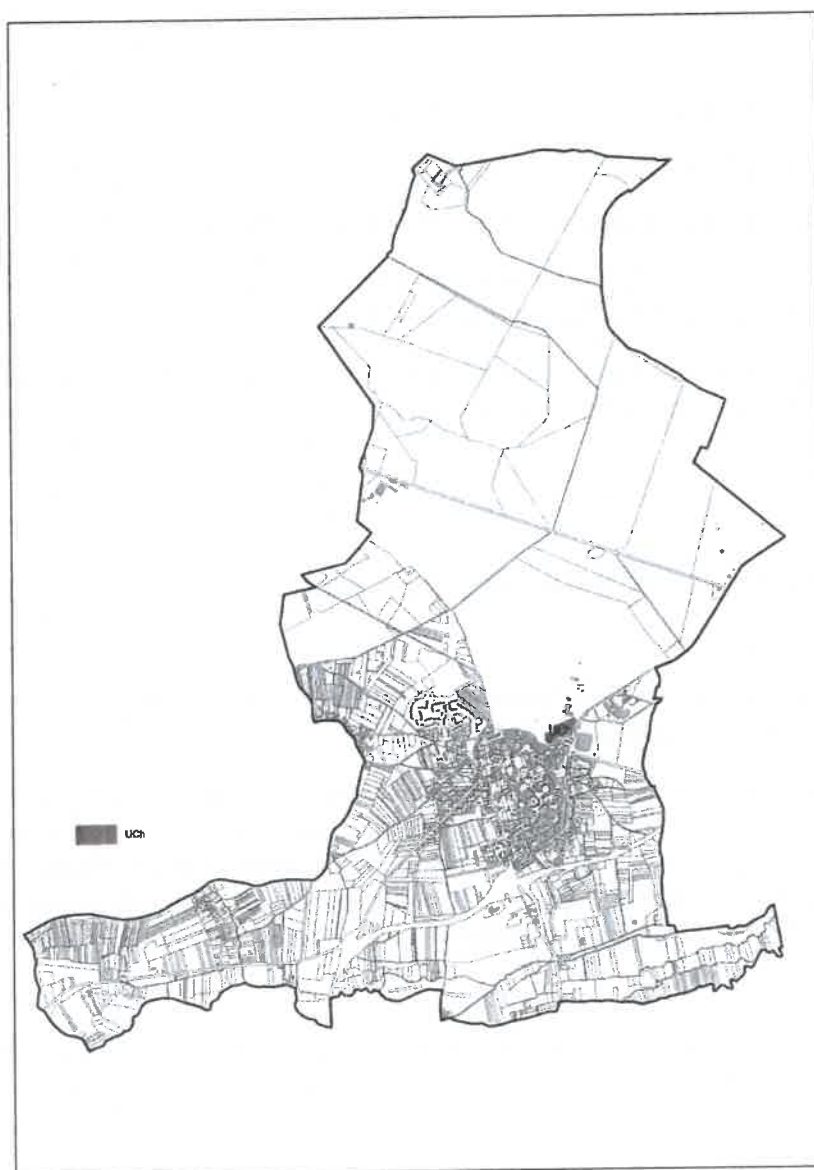
Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).

ZONE UCh

PRÉSENTATION

Extrait du rapport de présentation :

La zone UCh correspond au site du château et ses abords immédiats en zone urbaine, porteur d'un projet de création d'activités de loisirs, d'hôtellerie, de restauration et services d'accompagnement aux activités économiques



Localisation de la zone à titre indicatif

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

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

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- de logement,
- d'industrie,
- d'entrepôts à l'exception de celles prévues en article 2.

Par ailleurs, sont également interdits dans toute la zone :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone,
- Les aménagements de terrains de camping et le stationnement de caravanes plus de 3 mois par an, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à destination d'entrepôts, à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 200 m² de surface de plancher.

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

L'ensemble des autres destinations et sous-destinations, citées dans les dispositions générales du présent règlement, sont autorisées.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

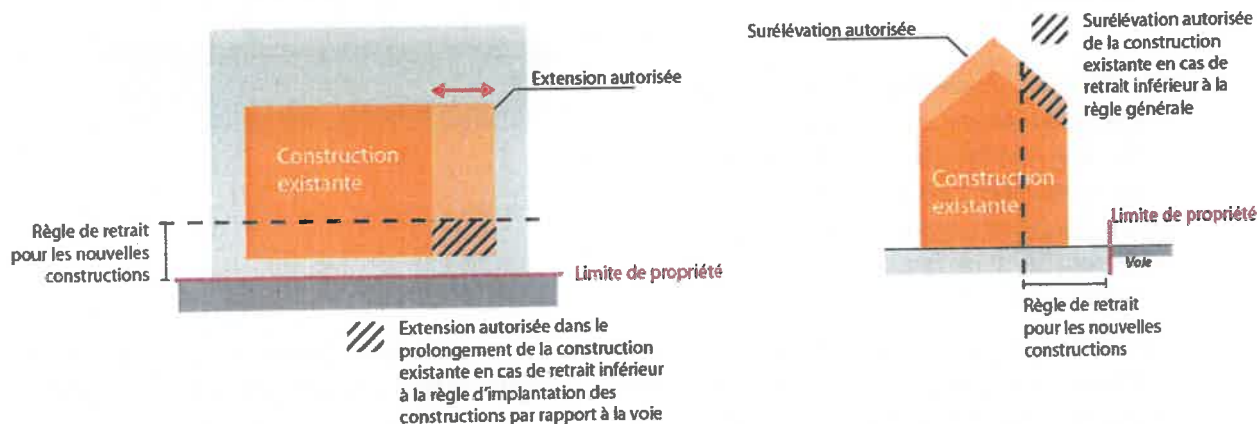
1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Toute nouvelle construction devra être implantée à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum de la voie existante ouverte à la circulation publique à la date d'approbation du présent règlement.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (31/01/2018) édifiée dans la marge de reculement par rapport à la rue, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.



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

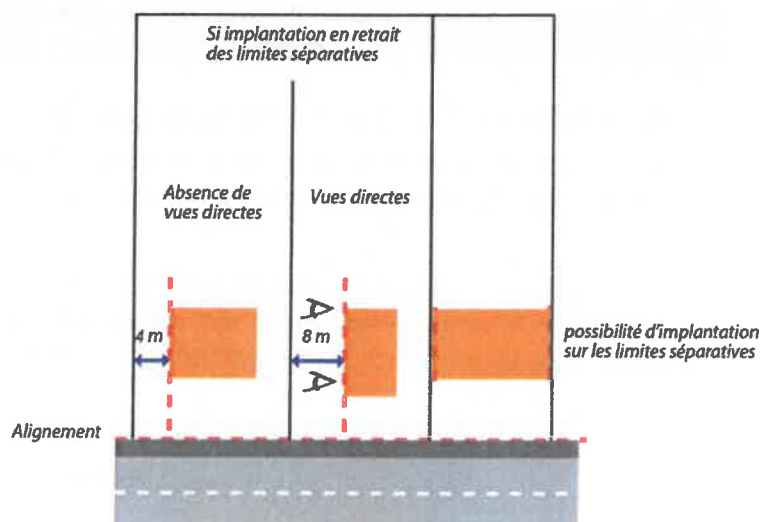
Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Par rapport aux limites séparatives, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait en cas de vues directes :

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

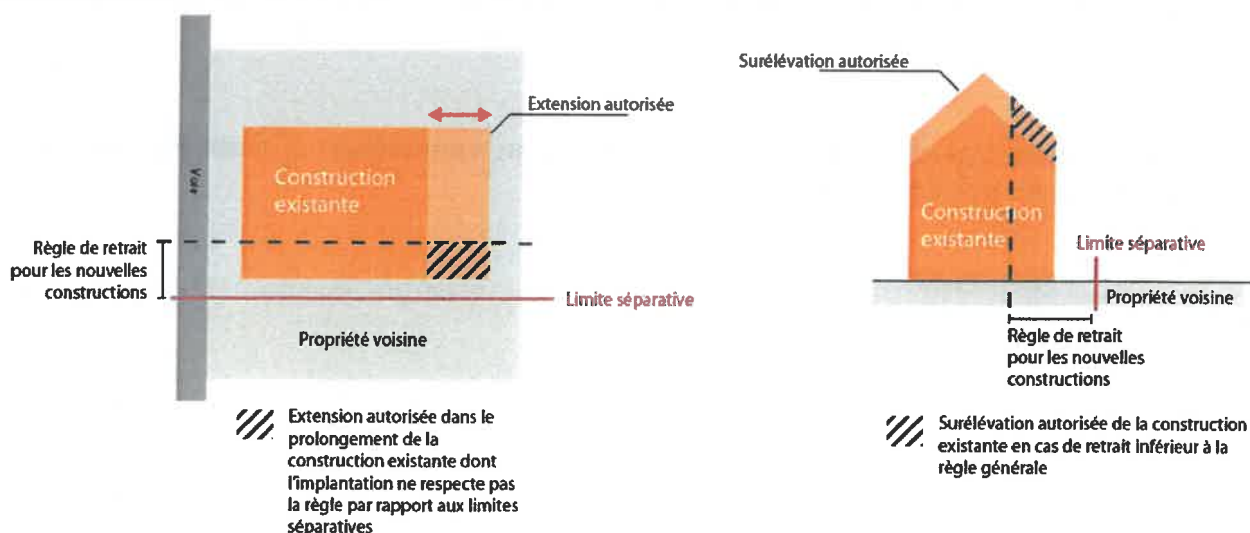
- 4 m en cas d'absence d'ouvertures créant des vues directes,
- 8 m en cas d'ouvertures créant des vues directes.



Les constructions annexes limitées à 10 m² d'emprise au sol par unité foncière et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut peuvent être implantées de manière libre en limites séparatives ou en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

Dans toute la zone, en cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.

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



ZONE UCh

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

Non réglementé

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière

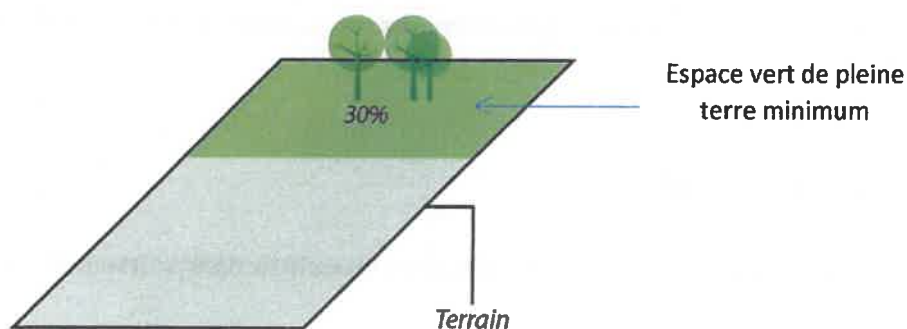
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur des constructions existantes dans la zone.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

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



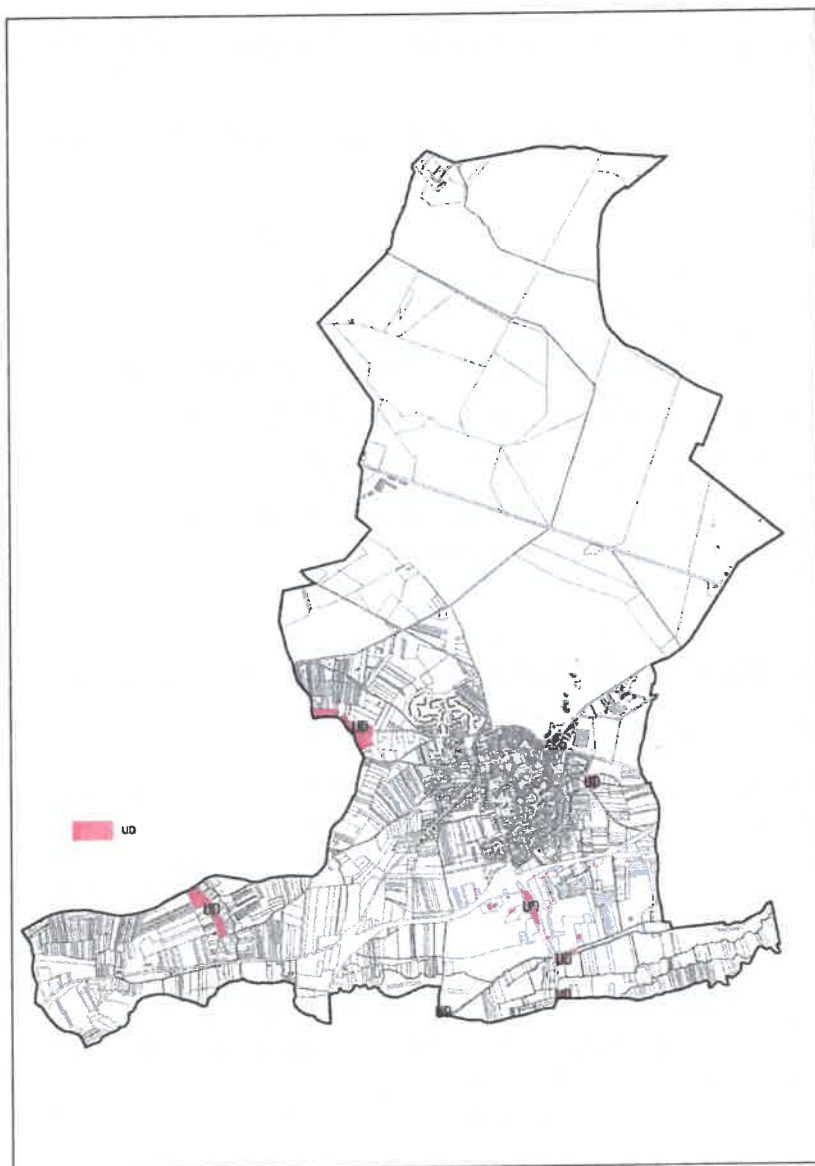
Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).

ZONES UD

PRÉSENTATION

Extrait du rapport de présentation :

La zone UD correspond aux habitations et constructions implantées dans les hameaux.



Localisation de la zone à titre indicatif

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

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

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- de commerce de gros, de bureaux, artisanat et commerces de détail à l'exception de celles prévues à l'article 2
- d'exploitation forestière, d'exploitations agricoles sauf celles prévues à l'article 2,
- d'hébergement hôtelier et touristique,
- d'entrepôts ,

Par ailleurs, sont également interdits dans toute la zone :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone,
- Les aménagements de terrains de camping et le stationnement de caravanes plus de 3 mois par an, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

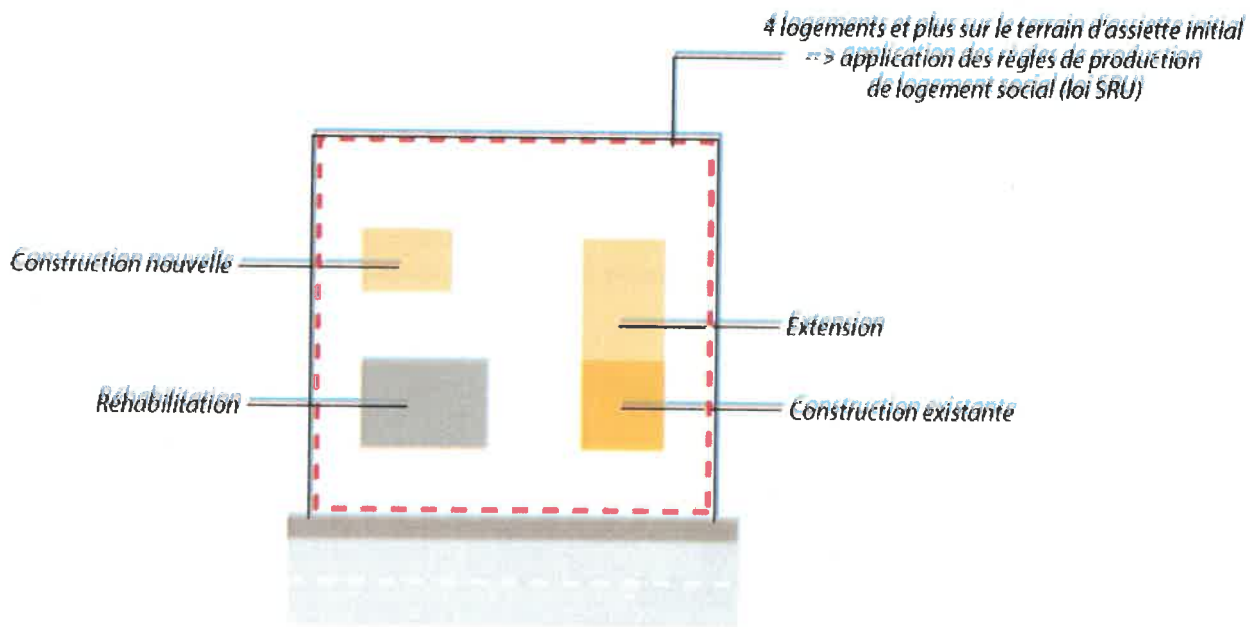
- les constructions à destination d'exploitation agricole dans le cas où il existe déjà des bâtiments à usage agricole sur le terrain,
- Les constructions à destination de bureaux, artisanat et commerces de détail dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

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

ZONES UD

L'ensemble des autres destinations et sous-destinations, citées dans les dispositions générales du présent règlement, sont autorisées.

En application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation se traduisant par la présence de 4 logements et plus sur le terrain d'assiette existant à la date d'approbation du présent règlement, devra se conformer aux obligations en matière de production de logement social (Loi SRU). Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur.



CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

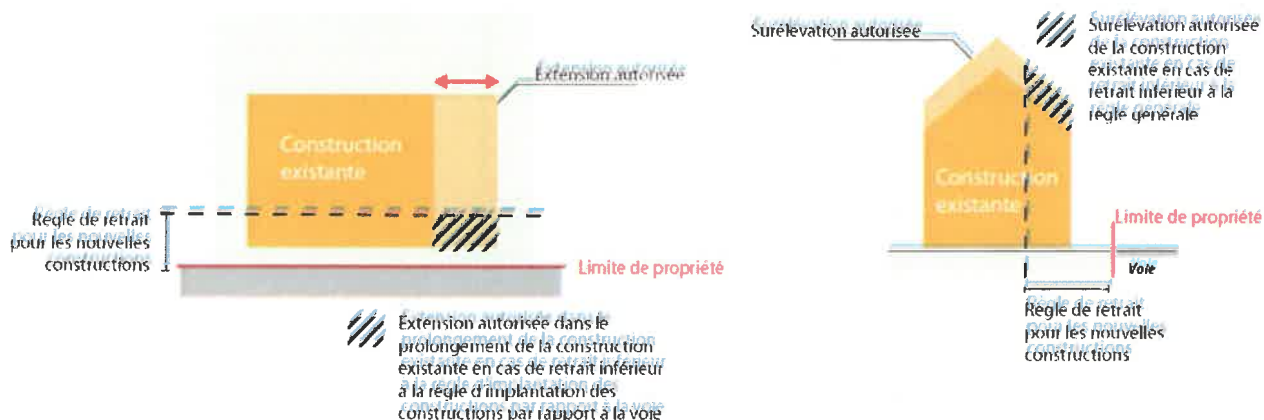
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Toute nouvelle construction devra être implantée à l'alignement ou en retrait de la voie existante ouverte à la circulation publique à la date d'approbation du présent règlement, avec une distance minimum de 5 mètres. Si elles sont édifiées en retrait la continuité bâtie en rez-de-chaussée doit être assurée par un mur, un portail ou des éléments bâtis.

Les constructions annexes dont l'emprise au sol est limitée à 10 m² et la hauteur à 2,50 mètres au point le plus haut, et les équipements d'intérêt collectif et services publics, ne sont pas assujettis à cette règle.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (31/01/2018) édifiée dans la marge de reculement par rapport à la rue, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.



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

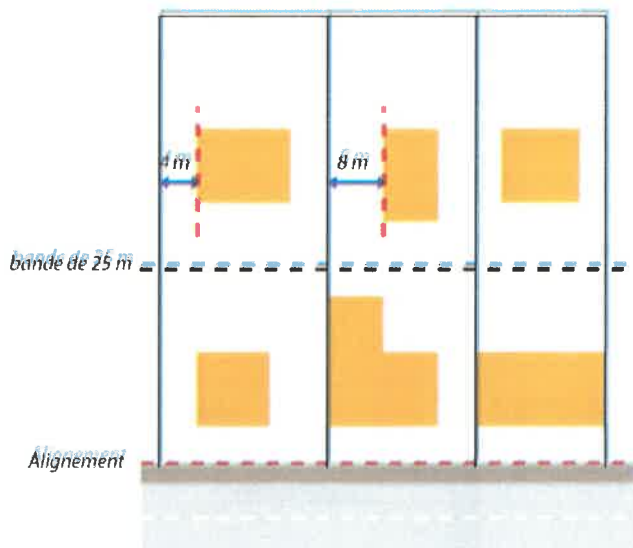
2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- **Dans une bande de 25 m par rapport à la voie :**

Par rapport aux limites séparatives, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait (cf. règle minimum de retrait ci-après)

- **Au-delà de la bande des 25 m par rapport à la voie :**

Par rapport aux limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives :



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

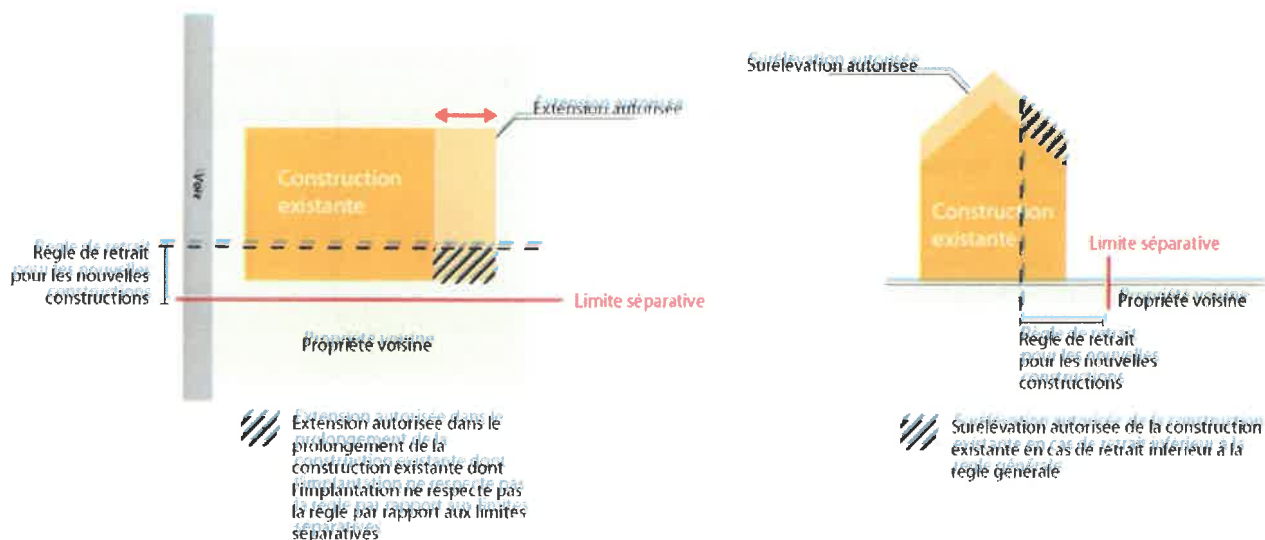
- 4 m en cas d'absence d'ouvertures créant des vues directes,
- 8 m en cas d'ouvertures créant des vues directes.

Les constructions annexes limitées à 10 m² d'emprise au sol par unité foncière et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut peuvent être implantées de manière libre en limites séparatives ou en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

ZONES UD

Dans toute la zone, en cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.

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

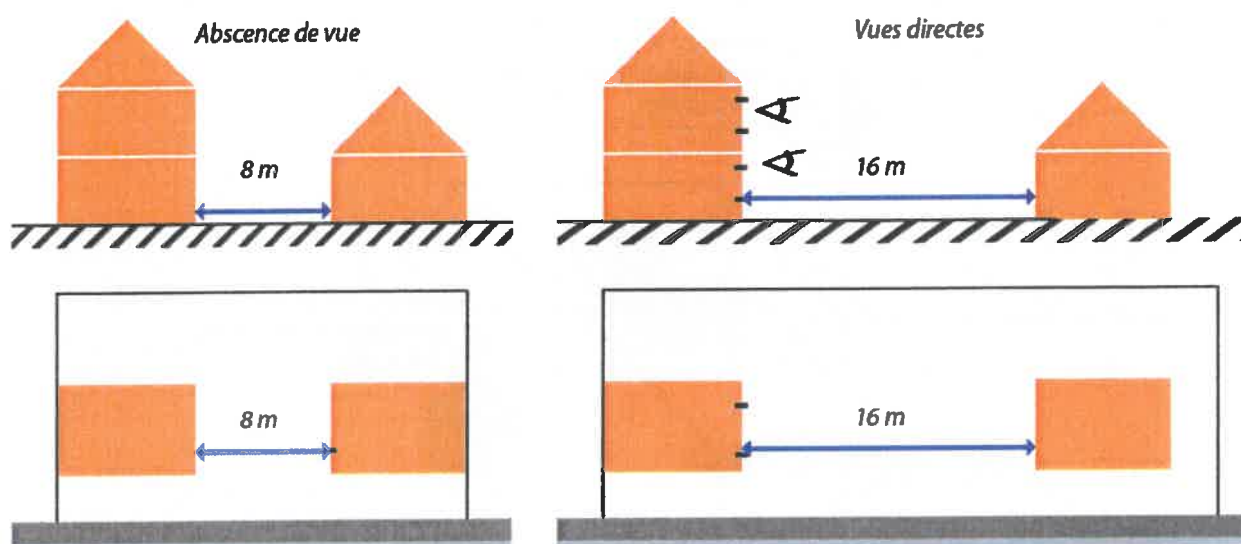


ZONES UD

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

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

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



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

Les constructions annexes, limitées à 10 m² d'emprise au sol et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut, ne sont pas assujetties à cette règle.

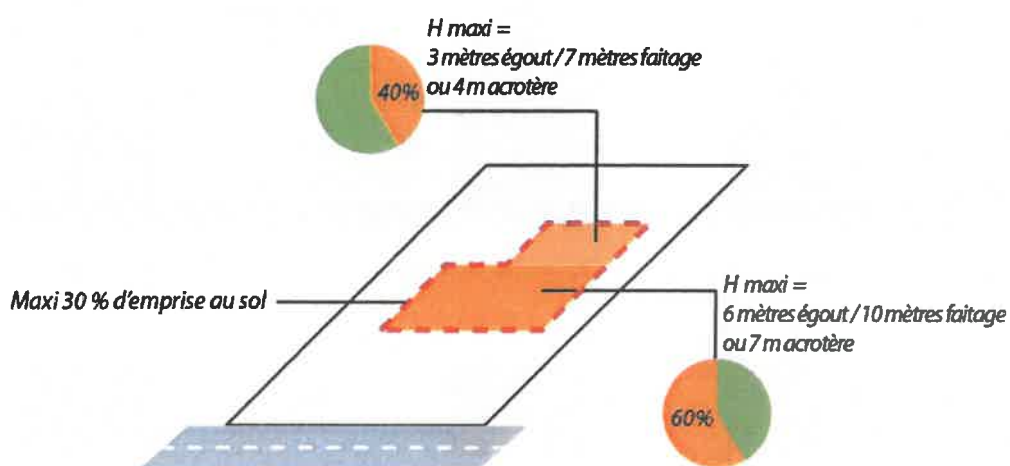
ZONES UD

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière

Parmi ces 30 % :

- Une part de 60 % maximum peuvent être utilisée au maximum de la hauteur autorisée dans la zone, soit 6 mètres à l'égout et 10 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère ;
- Une part de 40 % ne peut être utilisée qu'en rez-de-chaussée, soit 3 mètres à l'égout et 7 mètres au faitage ou 4 m acrotère



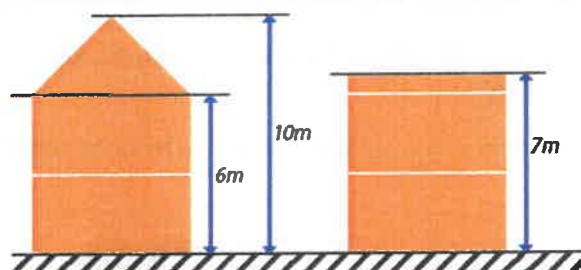
L'emprise au sol maximale des constructions annexes est fixée à 10 m².

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

ZONES UD

5/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale au point le plus haut de l'acrotère est fixée à 7 mètres.



Toutefois, dans le cas de constructions d'emprise au sol limitée, la hauteur maximale est fixée à 3 m à l'égout et 7 m au faîtage.

Dans toute la zone, dans le cas d'une construction existante régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU (31/01/2018) présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

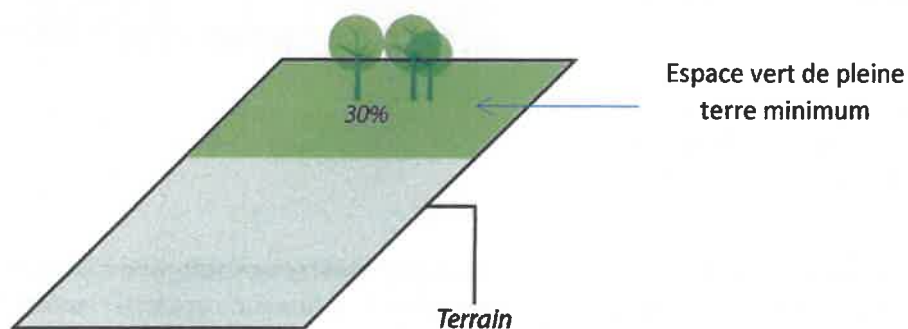
Annexes :

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m² par unité foncière et bénéficiant de règles d'implantation spécifique ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2,50 mètres au point le plus haut.

Toutefois, les constructions annexes couvertes et non fermées (type carport) ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 3,50 mètres.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

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



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

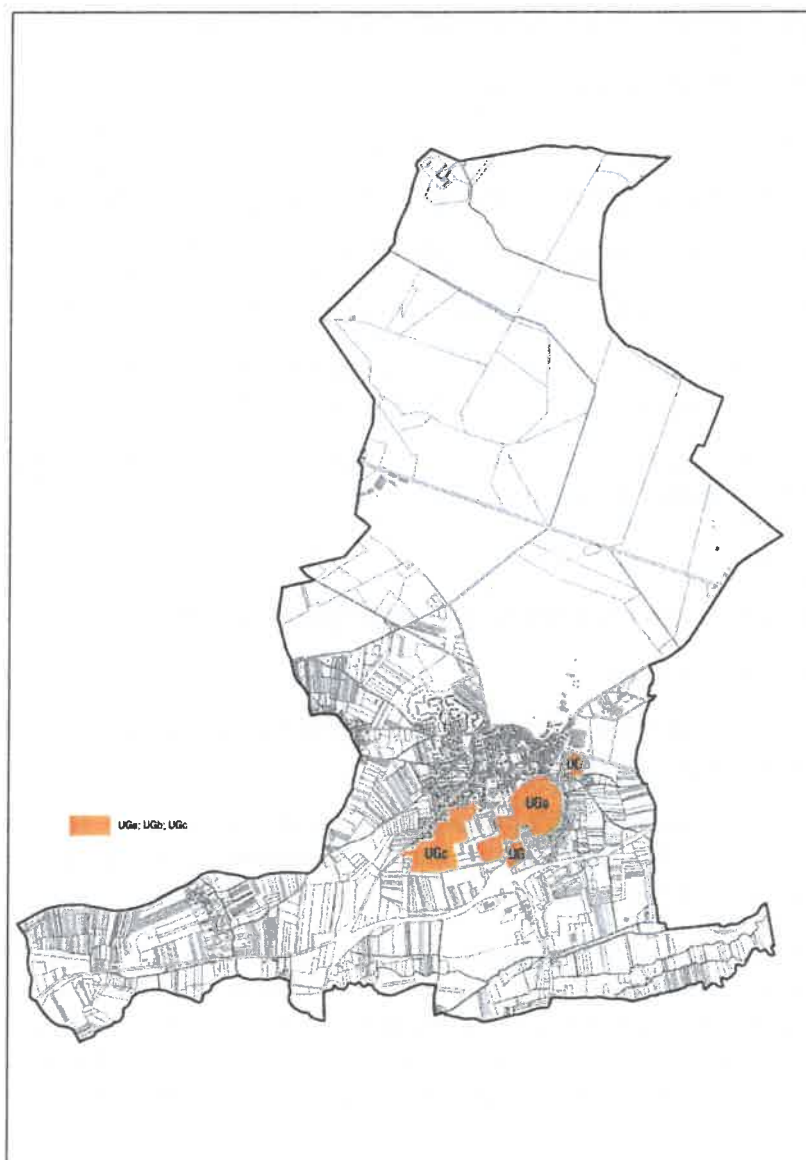
ZONES UG (UGa, UGb, UGc)

PRÉSENTATION

Extrait du rapport de présentation :

La zone UG correspond aux secteurs d'habitations individuelles réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble dans les trente dernières années. Ce sont des ensembles très homogènes composés de formes urbaines constituées, qui ne présentent que très peu de capacités d'évolution. Cette zone a été divisée en trois secteurs :

- un secteur UGa, correspondant aux quartiers de la Fontaine Bouillant, de la Vigne Dieu et de la Rémarde ;
- un secteur UGb, correspondant au quartier mixte individuel et collectif social du site Tatin ;
- un secteur UGc correspondant au site de la ZAC de la Croix de l'Orme (équipée) en cours de construction, dédiée à l'habitat et aux équipements.



Localisation de la zone à titre indicatif

ZONES UG (UGa, UGb, UGc)

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

1

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

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- de commerce de gros,
- d'industrie,
- d'exploitation forestière, d'exploitations agricoles sauf celles prévues à l'article 2,
- d'hébergement hôtelier et touristique,
- d'entrepôts,
- de bureaux, artisanat et commerces de détail sauf celles prévues à l'article 2.

Par ailleurs, sont également interdits dans toute la zone :

- les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets,
- les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone,
- les aménagements de terrains de camping et le stationnement de caravanes plus de 3 mois par an, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à destination d'exploitation agricole dans le cas où il existe déjà des bâtiments à usage agricole sur le terrain, sauf dans la zone UGc,
- Les constructions à destination de bureaux, artisanat et commerces de détail dans la limite de 100 m² de surface de plancher. Toutefois, dans la zone UGc, les constructions à destination de bureaux, artisanat et commerces de détail dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

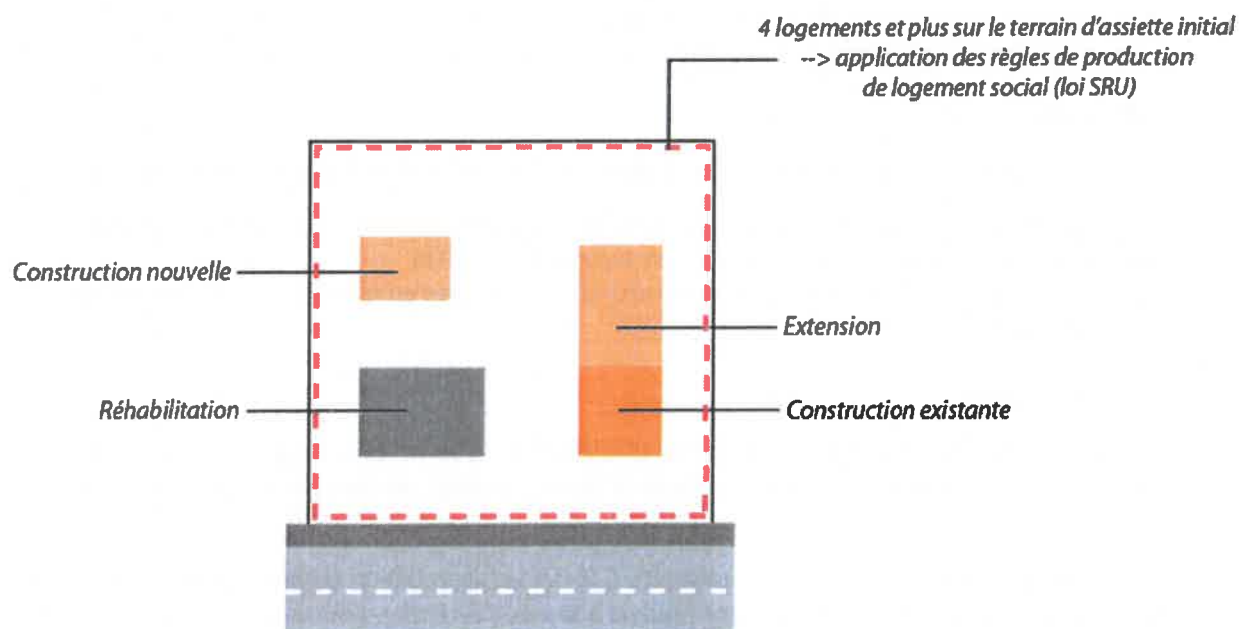
Par ailleurs, les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sont autorisées dans toute la zone à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure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

ZONES UG (UGa, UGb, UGc)

L'ensemble des autres destinations et sous-destinations, citées dans les dispositions générales du présent règlement, sont autorisées.

- **Dans la zone UGa uniquement :**

En application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation se traduisant par la présence de 4 logements et plus sur le terrain d'assiette existant à la date d'approbation du présent règlement, devra se conformer aux obligations en matière de production de logement social (Loi SRU). Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur.



CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- **Zone UGa**

Toute nouvelle construction devra être implantée en retrait de la voie existante ouverte à la circulation publique à la date d'approbation du présent règlement, avec une distance minimum de 4 mètres.

- **Zone UGb**

Toute nouvelle construction devra être implantée en retrait de la voie existante ouverte à la circulation publique à la date d'approbation du présent règlement, avec une distance minimum de 2 mètres.

- **Zone UGc**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 m.

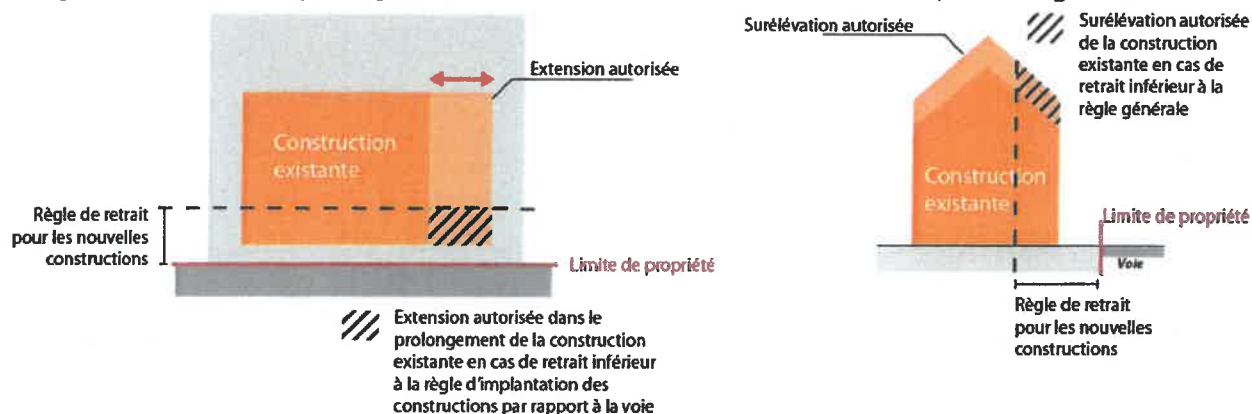
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 0,50 m.

En vis-à-vis de la RD 116, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 20 m par rapport à l'axe de la voie.

- **En toutes zones :**

Les constructions annexes dont l'emprise au sol est limitée à 10 m² et la hauteur à 2,50 mètres au point le plus haut, et les équipements d'intérêt collectif et services publics, ne sont pas assujettis à cette règle.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (31/01/2018) édifée dans la marge de reculement par rapport à la rue, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.



Sont admis dans la marge de recul les aménagements des constructions existantes de type perron, marquise, auvent ouvert ou fermé, (gouttières en débord dans la zone UGc) à condition qu'il s'agisse d'aménagements des abords de la porte d'entrée de la construction.

ZONES UG (UGa, UGb, UGc)

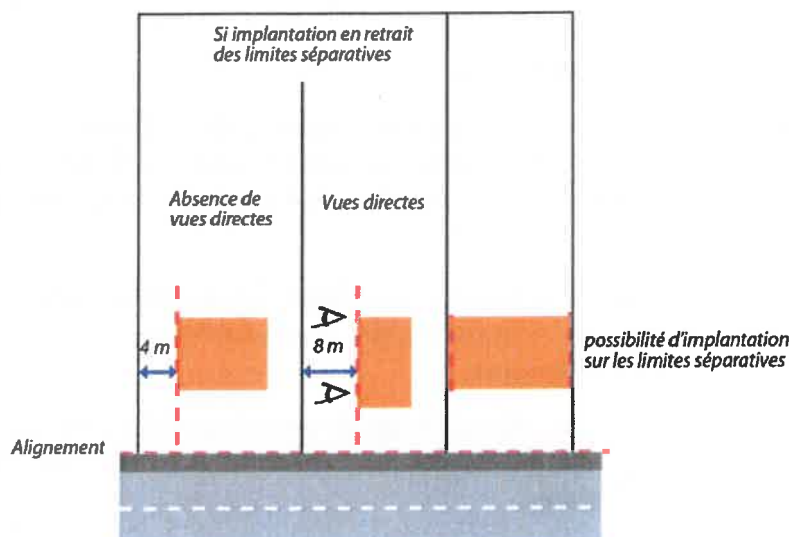
2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

• Dans les zones UGa et UGb :

Par rapport aux limites séparatives, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait en cas de vues directes :

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

- 4 m en cas d'absence d'ouvertures créant des vues directes,
- 8 m en cas d'ouvertures créant des vues directes.



• Dans la zone UGc :

Terrains dont la largeur est inférieure à 13 m :

La construction est autorisée jusqu'aux limites séparatives latérales.

2) Terrains dont la largeur est égale ou supérieure à 13 m :

La construction est autorisée :

a) Jusqu'à l'une des limites séparatives latérales.

b) En retrait de ces limites.

Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 6 mètres. Toutefois, afin de permettre le respect de certaines dispositions de développement durable (comme l'exposition des pièces au soleil par exemple) une marge de retrait peut être réduite à 4 mètres.

En l'absence d'ouvertures créant des vues directes, la distance minimale doit être au moins égale à 2,50m.

ZONES UG (UGa, UGb, UGc)

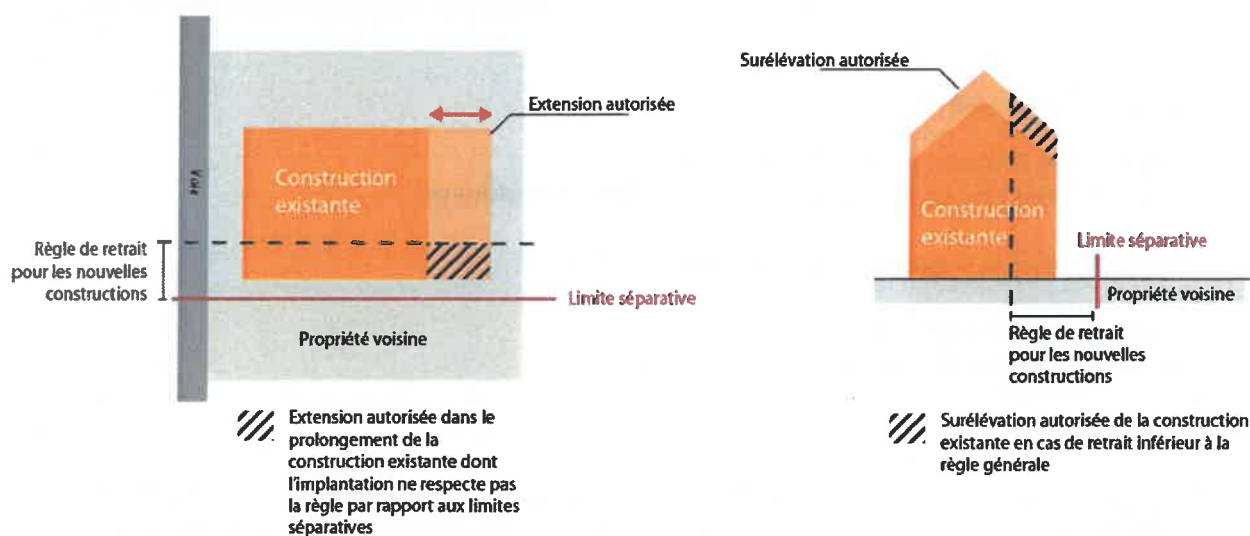
2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- **En toutes zones :**

Les constructions annexes limitées à 10 m² d'emprise au sol par unité foncière et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut peuvent être implantées de manière libre en limites séparatives ou en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.

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



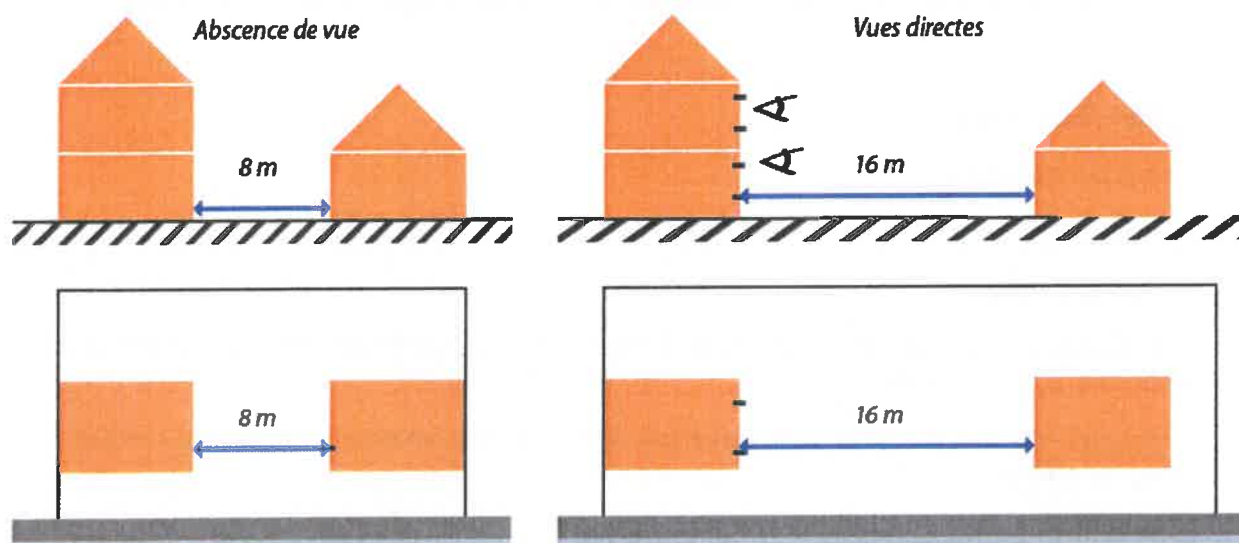
ZONES UG (UGa, UGb, UGc)

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

- **Dans les zones UGa et UGb :**

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

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



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

Les constructions annexes, limitées à 10 m² d'emprise au sol et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut, ne sont pas assujetties à cette règle.

- **Dans la zone UGc :**

Il n'est pas fixé de règle.

ZONES UG (UGa, UGb, UGc)

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

- **Dans la zone UGa :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au sol existante à la date la date d'autorisation du permis de construire initial. Toutefois, des extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite d'une augmentation maximale de 70 m² de surface de plancher dont 6 m² pour les annexes.

- **Dans la zone UGb :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

- **Dans la zone UGc :**

Il n'est pas fixé de règle.

- **En toutes zones :**

L'emprise au sol maximale des constructions annexes est fixée à 10 m² sauf dans la zone UGc où elle est fixée à 18 m² maximale.

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

ZONES UG (UGa, UGb, UGc)

5/ La hauteur des constructions :

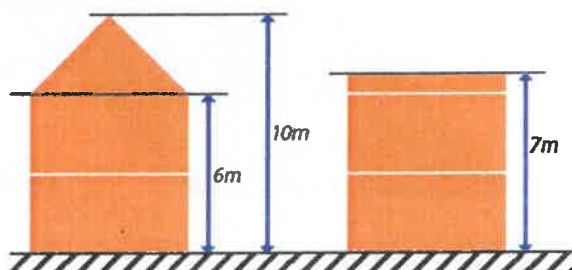
- **Dans la zone UGa :**

La hauteur des constructions est limitée à la hauteur existante à la date d'application du présent règlement. Toutefois, en cas de surélévation: la hauteur est limitée à la hauteur maximale de la construction existante + 1 mètre.



- **Dans la zone UGb :**

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faitage. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale au point le plus haut de l'acrotère est fixée à 7 mètres



- **Dans la zone UGc :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m à l'acrotère ou au niveau de l'écoulement des eaux pluviales. (Soit R+3+attique)

- **Dans toutes les zones :**

Dans le cas d'une construction existante régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU (31/01/2018) présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

Annexes :

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m² par unité foncière et bénéficiant de règles d'implantation spécifique ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2,50 mètres au point le plus haut.

Toutefois, les constructions annexes couvertes et non fermées (type carport) ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 3,50 mètres.

ZONES UG (UGa, UGb, UGc)

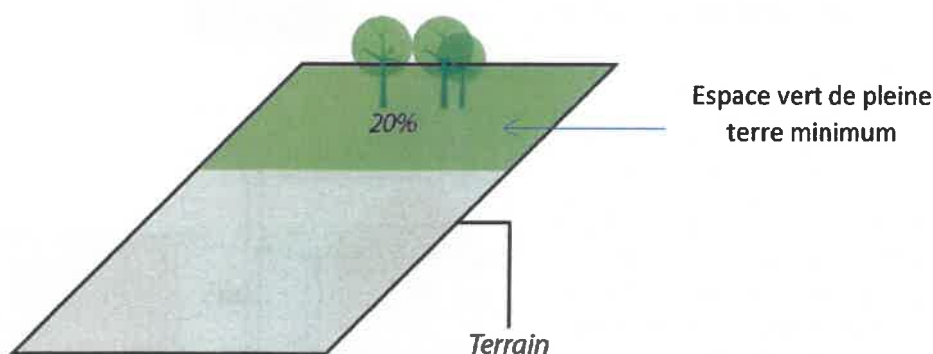
2

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

- **Dans les zones UGa et UGb :**

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Une part de 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.



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

- **Dans la zone UGc :**

Sur tout terrain, les espaces libres doivent présenter une surface au moins égale à :

- pour le logement collectif : 30 % de la superficie du terrain
- pour le logement intermédiaire : 50 % de la superficie du terrain
- pour le logement individuel : 70 % de la superficie du terrain pour les parcelles dont la superficie est supérieure à 300 m² ; 60 % de la superficie du terrain pour les parcelles dont la superficie est inférieure à 300 m².

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur 70 % minimum de leur superficie. Toutefois, pour les terrains d'une superficie inférieure à 300 m², la part de surface libres de toutes constructions traitée en pleine terre est fixée à 50 %. Les toitures terrasses végétalisées comptent pour un coefficient de 0,5.

Les dalles des toitures des parkings enterrés et semi-enterrés sont prises en compte dans le calcul à hauteur de 50 %, sous réserve que la couche de terre végétale soit d'au moins 0,60 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Le nombre total d'arbres plantés doit correspondre à une unité par tranche, même incomplète, de 80 m² de terrain libre non couvert par les constructions, dont au moins deux arbres fruitiers à fruit ou à fleur.

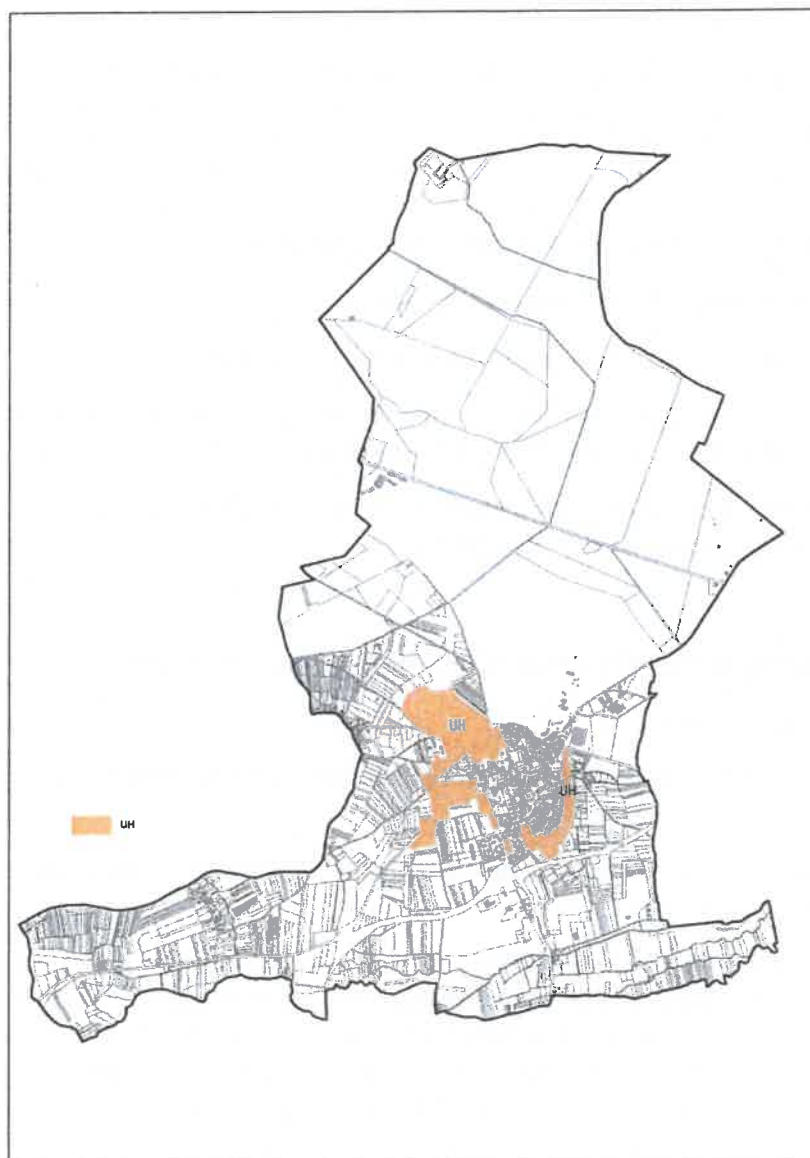
Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

ZONES UH

PRÉSENTATION

Extrait du rapport de présentation :

La zone UH correspond à des secteurs essentiellement occupés par des constructions à usage d'habitat individuel diffus. Les formes y sont relativement homogènes et ces quartiers se sont le plus souvent constitués selon une structure et une trame urbaine assez organisées.



Localisation de la zone à titre indicatif

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

1

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

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- de commerce de gros,
- d'industrie,
- d'exploitation forestière, d'exploitations agricoles sauf celles visées à l'article 2,
- d'hébergement hôtelier et touristique,
- des entrepôts ,
- de bureaux, artisanat, et commerces de détails sauf celles visées à l'article 2.

Par ailleurs, sont également interdits dans toute la zone :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone,
- Les aménagements de terrains de camping et le stationnement de caravanes plus de 3 mois par an, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

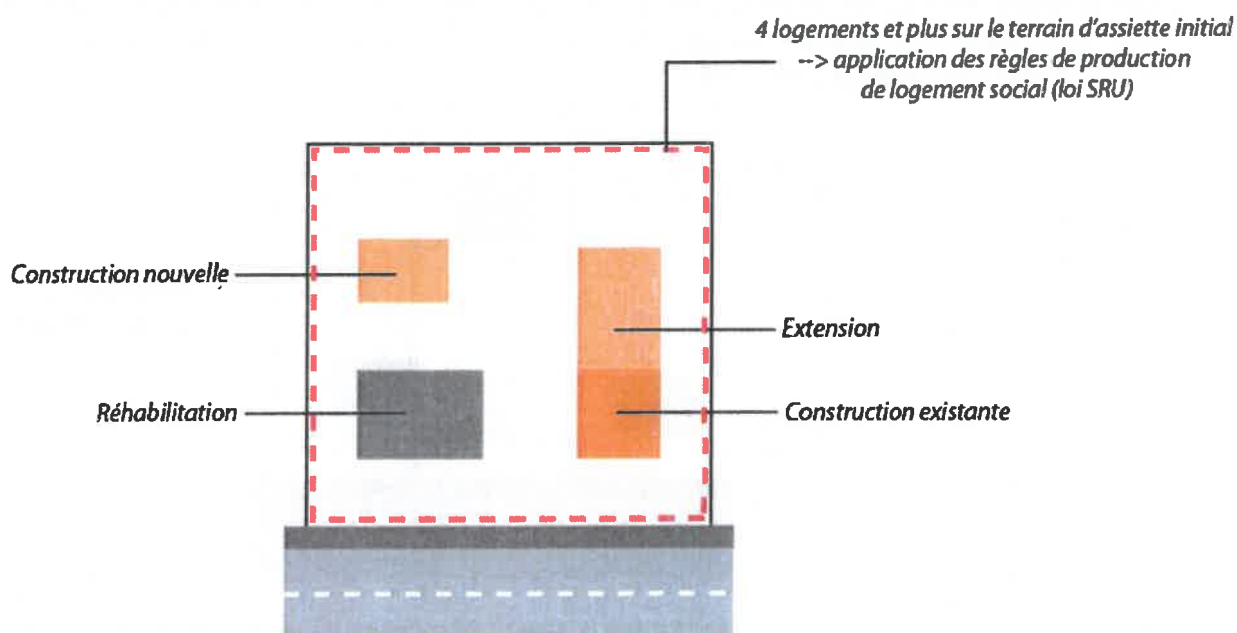
- les constructions à destination d'exploitation agricole dans le cas où il existe déjà des bâtiments à usage agricole sur le terrain,
- Les constructions à destination de bureaux, artisanat et commerces de détail dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

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

ZONES UH

L'ensemble des autres destinations et sous-destinations, citées dans les dispositions générales du présent règlement, sont autorisées.

En application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation se traduisant par la présence de 4 logements et plus sur le terrain d'assiette existant à la date d'approbation du présent règlement, devra se conformer aux obligations en matière de production de logement social (Loi SRU). Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur.



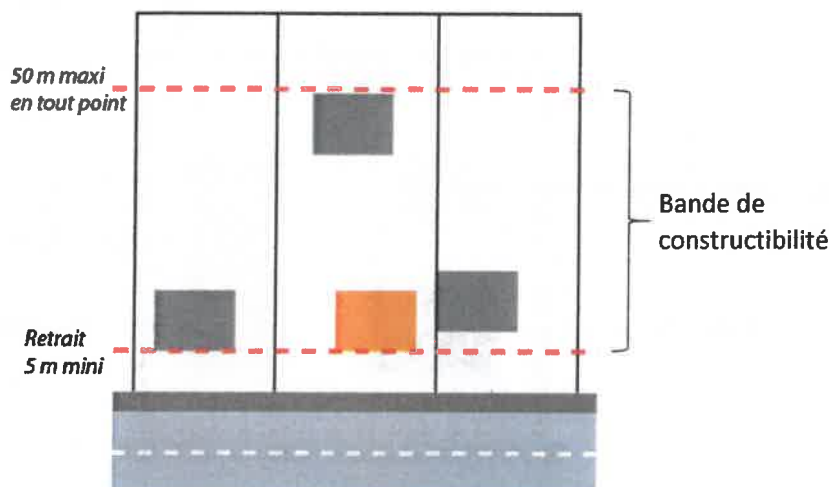
CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

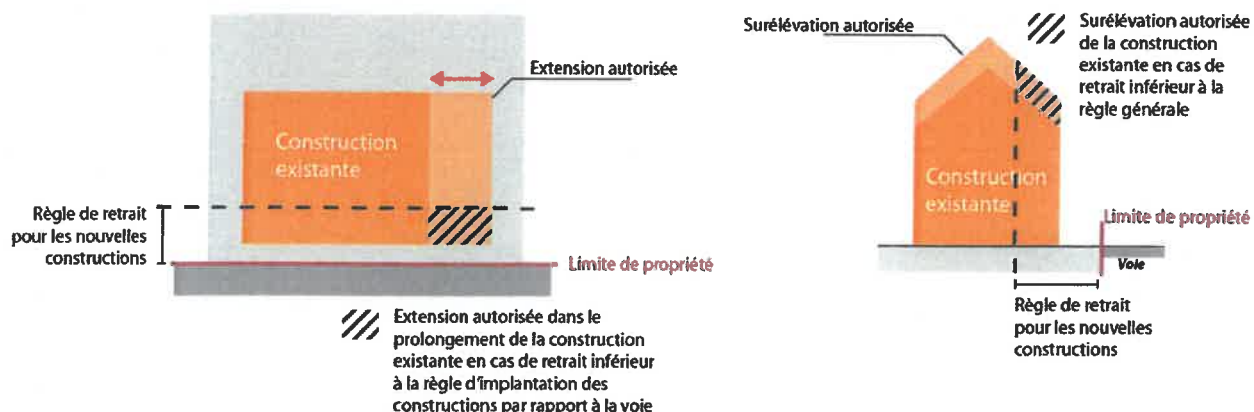
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Toute nouvelle construction devra être implantée en retrait de la voie existante ouverte à la circulation publique à la date d'approbation du présent règlement, avec une distance minimum de 5 mètres et une distance maximale de 50 mètres en tout point. Les constructions annexes dont l'emprise au sol est limitée à 10 m² et la hauteur à 2,50 mètres au point le plus haut, et les équipements d'intérêt collectif et services publics, ne sont pas assujettis à cette règle.



En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (31/01/2018) édifiée dans la marge de reculement par rapport à la rue, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur. Au-delà de la bande des 50 m comptée à partir de la voie, aucune construction n'est autorisée sauf les constructions annexes de 10 m² maximum.

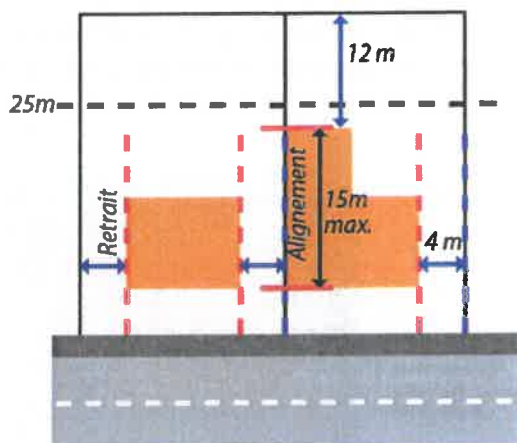


Sont admis dans la marge de recul les aménagements des constructions existantes de type perron, marquise, auvent ouvert ou fermé à condition qu'il s'agisse d'aménagements des abords de la porte d'entrée de la construction.

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

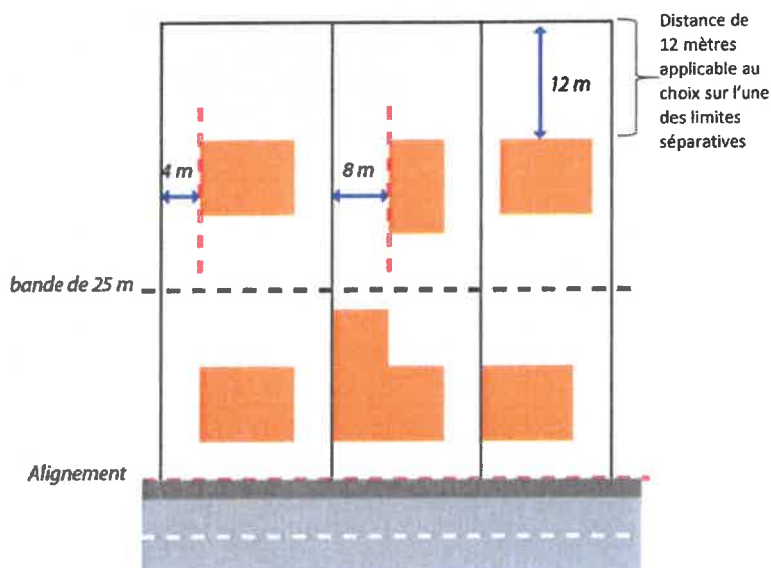
Par rapport aux limites séparatives, les constructions principales peuvent être implantées :

- Dans une profondeur de 25 mètres comptée à partir de l'alignement : sur une limite séparative sur une longueur maximale de 15 mètres, ou en retrait en cas de vues directes
- Au-delà d'une profondeur de 25 à 50 mètres comptée à partir de l'alignement : les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait.



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

- 4 m en cas d'absence d'ouvertures créant des vues directes,
- 8 m en cas d'ouvertures créant des vues directes.



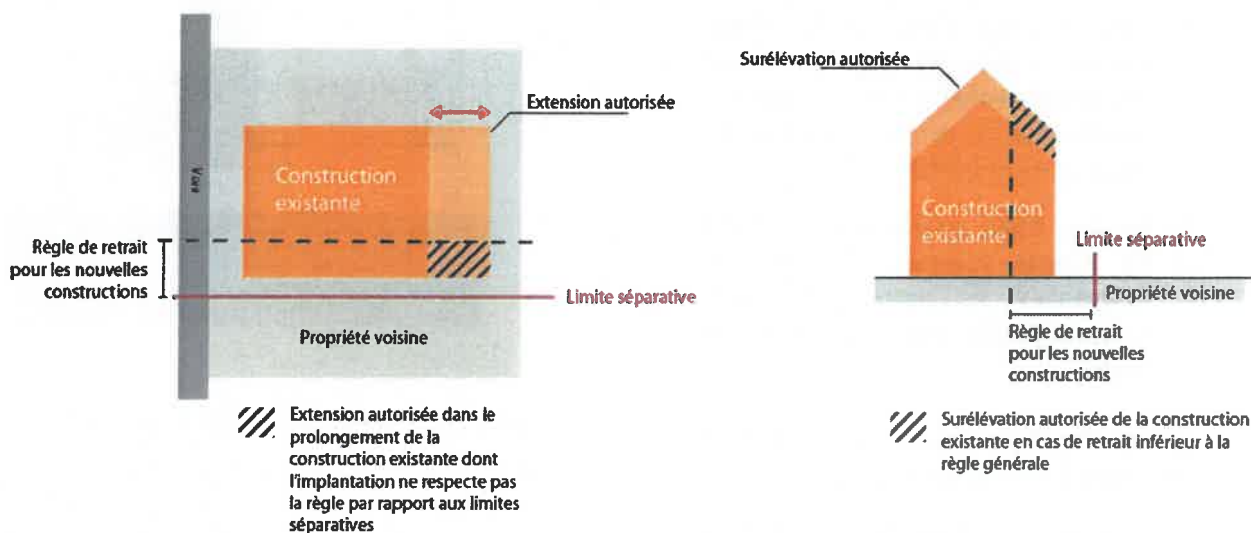
Par ailleurs, les constructions principales doivent être implantées en retrait avec un minimum de 12 m de l'une des limites séparatives (au choix : latérales ou fond de parcelle)

Les constructions annexes limitées à 10 m² d'emprise au sol par unité foncière et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut peuvent être implantées de manière libre en limites séparatives ou en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

ZONES UH

Dans toute la zone, en cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.

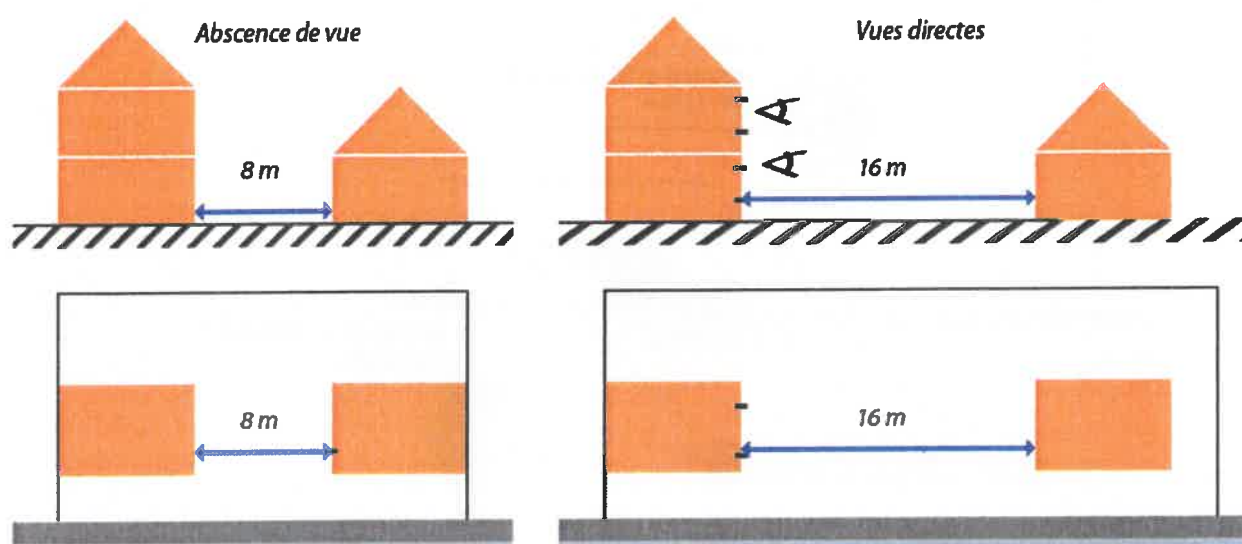
Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création ou l'agrandissement d'ouvertures créant des vues directes.



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

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

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



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

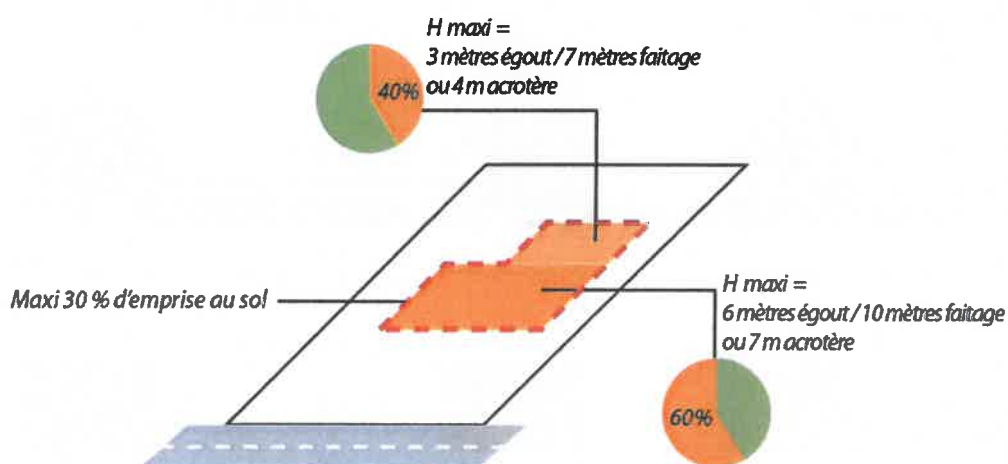
Les constructions annexes, limitées à 10 m² d'emprise au sol et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut, ne sont pas assujetties à cette règle.

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière

Parmi ces 30 % :

- Une part de 60 % maximum peuvent être utilisée au maximum de la hauteur autorisée dans la zone, soit 6 mètres à l'égout et 10 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère ;
- Une part de 40 % ne peut être utilisée qu'en rez-de-chaussée, soit 3 mètres à l'égout et 7 mètres au faitage ou 4 m acrotère



Par ailleurs, l'emprise au sol maximale par construction d'un seul tenant est fixée à 200 m² pour les constructions à usage d'habitation.

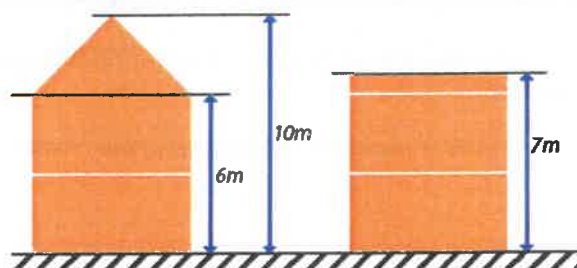
L'emprise au sol des constructions annexes est limitée à 10 m².

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

ZONES UH

5/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faitage. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale au point le plus haut de l'acrotère est fixée à 7 mètres



Dans toute la zone, dans le cas d'une construction existante régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU (31/01/2018) présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

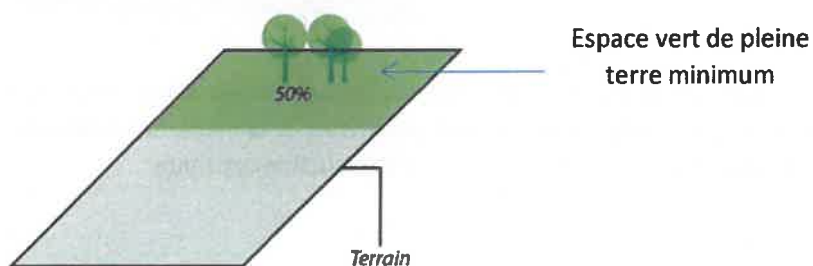
Annexes :

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m² par unité foncière et bénéficiant de règles d'implantation spécifique ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2,50 mètres au point le plus haut.

Toutefois, les constructions annexes couvertes et non fermées (type carport) ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 3,50 mètres.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Une part de 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.



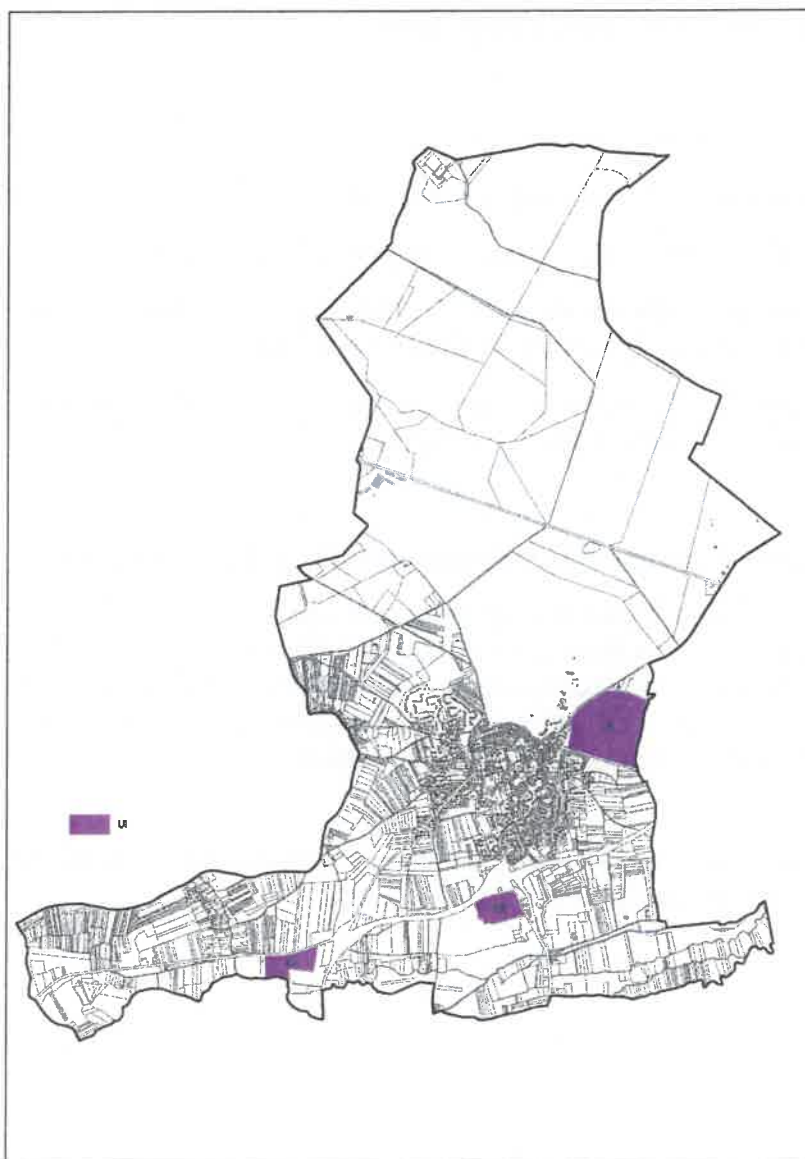
Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).

ZONES UI

PRÉSENTATION

Extrait du rapport de présentation :

La zone UI correspond aux zones d'activités réparties sur le territoire communal.



Localisation de la zone à titre indicatif

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

1

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

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- d'habitation
- d'hébergement hôtelier et touristique,

Par ailleurs, sont également interdits dans toute la zone :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone,
- Les aménagements de terrains de camping et de stationnement de caravanes plus de 3 mois par an, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sont autorisées dans toute la zone à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à des garages ou stations-services, chaufferies, parcs de stationnement, etc. et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

L'ensemble des autres destinations et sous-destinations, citées dans les dispositions générales du présent règlement et non interdites en article 1, sont autorisées.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

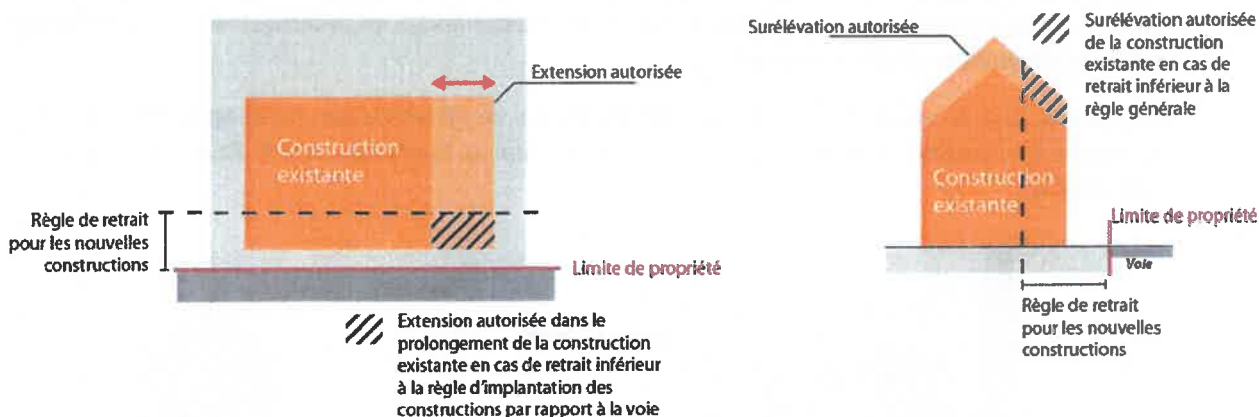
1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Toute nouvelle construction devra être implantée en retrait de la voie existante ouverte à la circulation publique à la date d'approbation du présent règlement, avec une distance minimum de 5 mètres. Toutefois, la marge minimum de retrait est fixée à 12 mètres vis-à-vis de la RD 116.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (31/01/2018) édifée dans la marge de reculement par rapport à la rue, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.



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

Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

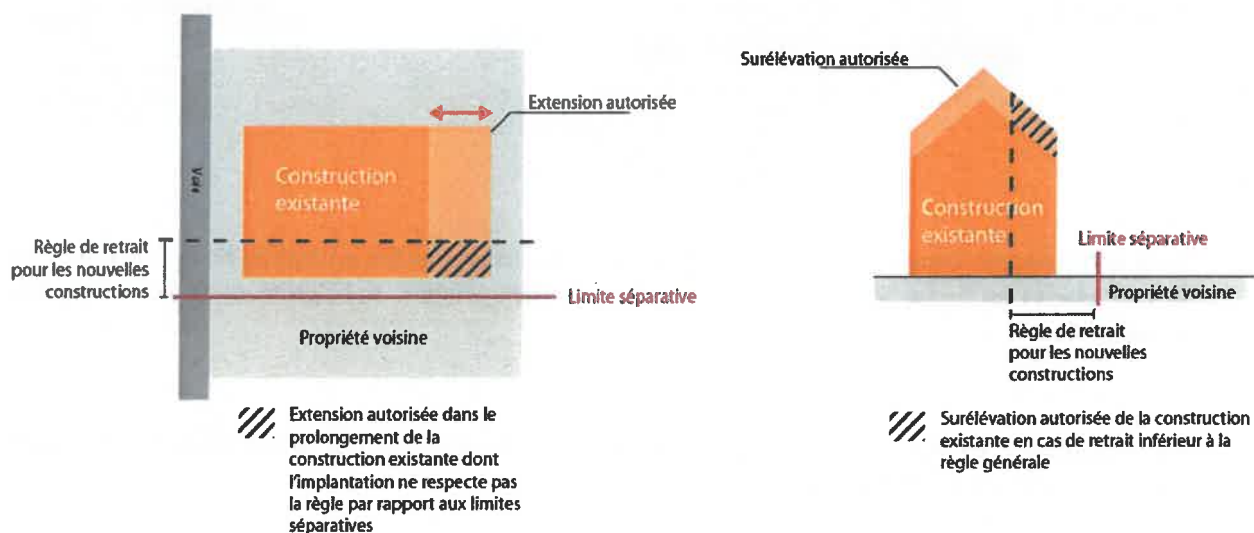
Lorsque les limites séparatives sont situées à l'intérieur de la zone UI ; les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives avec un minimum de 5 mètres.

Lorsque les limites séparatives correspondent à une limite entre la zone UI et une autre zone, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions figurant ci-avant ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans toute la zone, en cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.

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



ZONES UI

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

Lorsque deux constructions, implantées sur un même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 4 mètres

Les constructions annexes, limitées à 10 m² d'emprise au sol et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut, ne sont pas assujetties à cette règle.

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % 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.

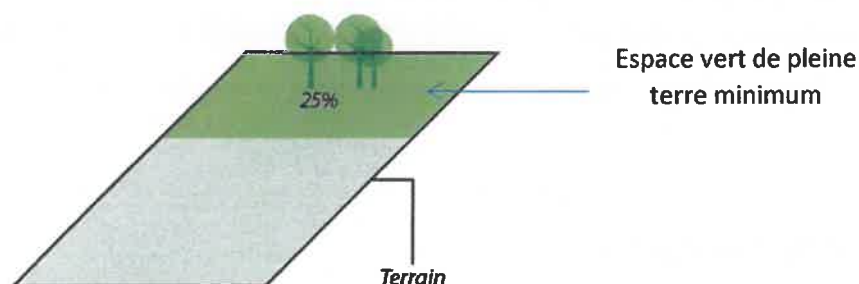
5/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 13 mètres au point le plus haut. Toutefois, dans une bande de 75 m de la route départemental 116, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

Dans toute la zone, dans le cas d'une construction existante régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU (31/01/2018) présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Une part de 25 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.



Contrairement aux dispositions générales applicables en toutes zones, dans la zone UI, et à l'intérieur des espaces verts protégés identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, toute construction est interdite.

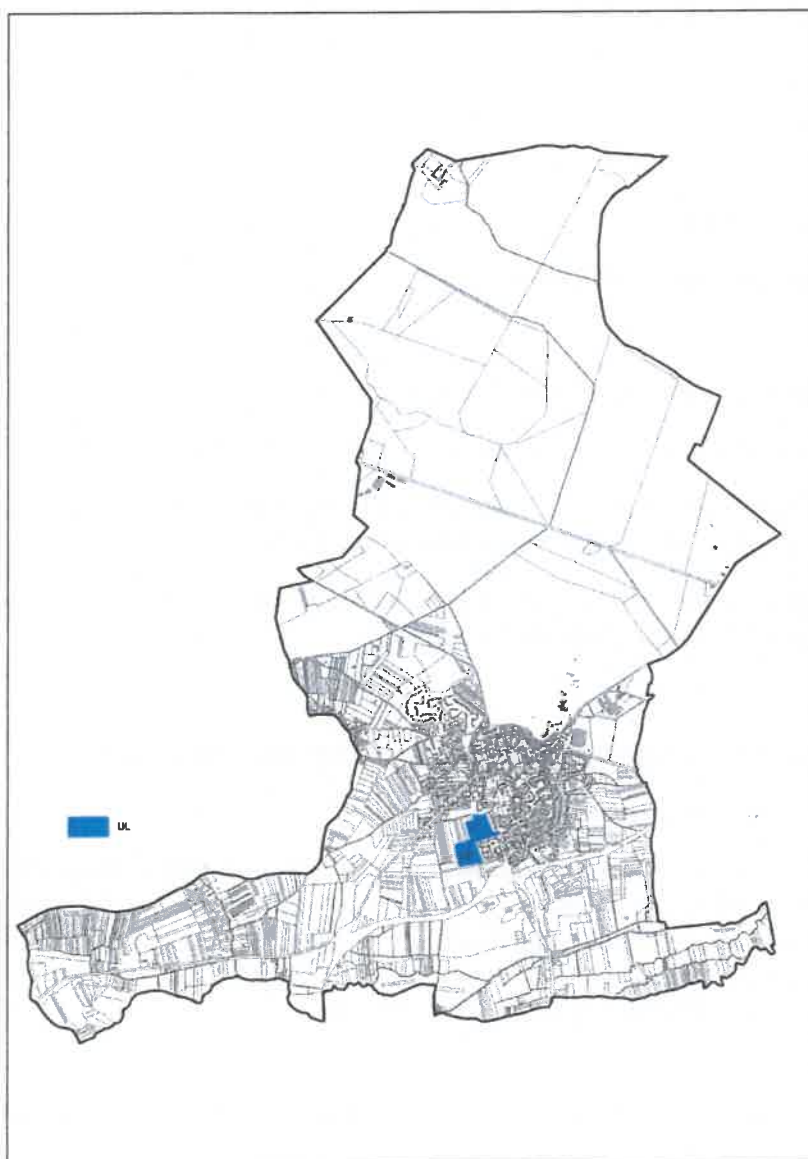
Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).

ZONE UL

PRÉSENTATION

Extrait du rapport de présentation :

La zone UL correspond à la zone d'équipements communaux.



Localisation de la zone à titre indicatif

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

1

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

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- d'habitation
- de commerce de gros,
- d'industrie,
- d'exploitation forestière,
- l'hébergement hôtelier et touristique,
- d'entrepôts,

Par ailleurs, sont également interdits dans toute la zone :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone,
- Les aménagements de terrains de camping et de stationnement de caravanes plus de 3 mois par an, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sont autorisées dans toute la zone à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à des garages ou stations-services, chaufferies, parcs de stationnement, etc. et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

L'ensemble des autres destinations et sous-destinations, citées dans les dispositions générales du présent règlement, sont autorisées.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

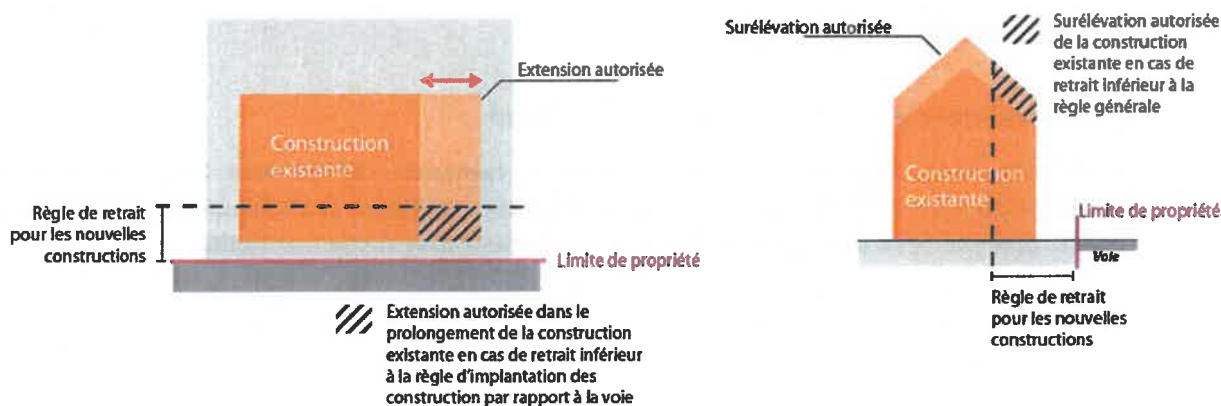
1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Toute nouvelle construction devra être implantée en retrait de la voie existante ouverte à la circulation publique à la date d'approbation du présent règlement, avec une distance minimum de 5 mètres. Les constructions annexes dont l'emprise au sol est limitée à 10 m² et la hauteur à 2,50 mètres au point le plus haut, et les équipements d'intérêt collectif et services publics, ne sont pas assujettis à cette règle.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (31/01/2018) édifiée dans la marge de reculement par rapport à la rue, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.



ZONE UL

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

Les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait, avec un minimum de 1 mètre.

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

Il n'est pas fixé de règle.

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

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

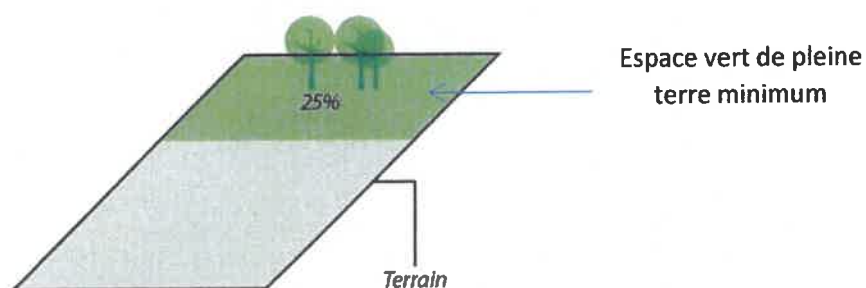
5/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

Dans toute la zone, dans le cas d'une construction existante régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU (31/01/2018) présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Une part de 25 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.



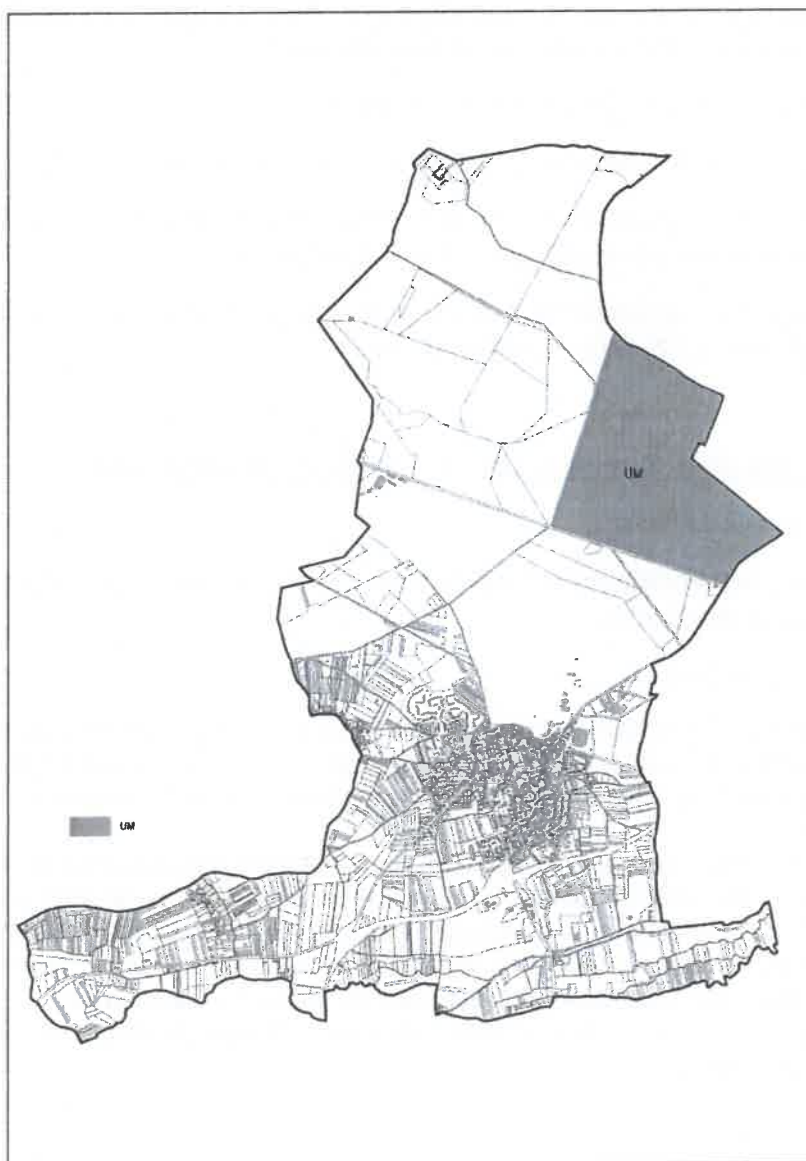
Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).

ZONE UM

PRÉSENTATION

Extrait du rapport de présentation :

La zone UM correspond aux activités militaires du camp de Saint-Eutrope



Localisation de la zone à titre indicatif

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

1

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

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites les constructions de toute nature, non visées à l'article 2, en particulier les constructions à usage d'habitation non liées aux activités définies à l'article 2.

Par ailleurs, sont également interdits dans toute la zone :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone,
- Les aménagements de terrains de camping et de stationnement de caravanes plus de 3 mois par an, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions, installations et travaux divers de toute nature, nécessaires à l'exercice des activités militaires ou para-militaires,
- les logements de fonction,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

L'ensemble des autres destinations et sous-destinations, citées dans les dispositions générales du présent règlement, sont autorisées.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

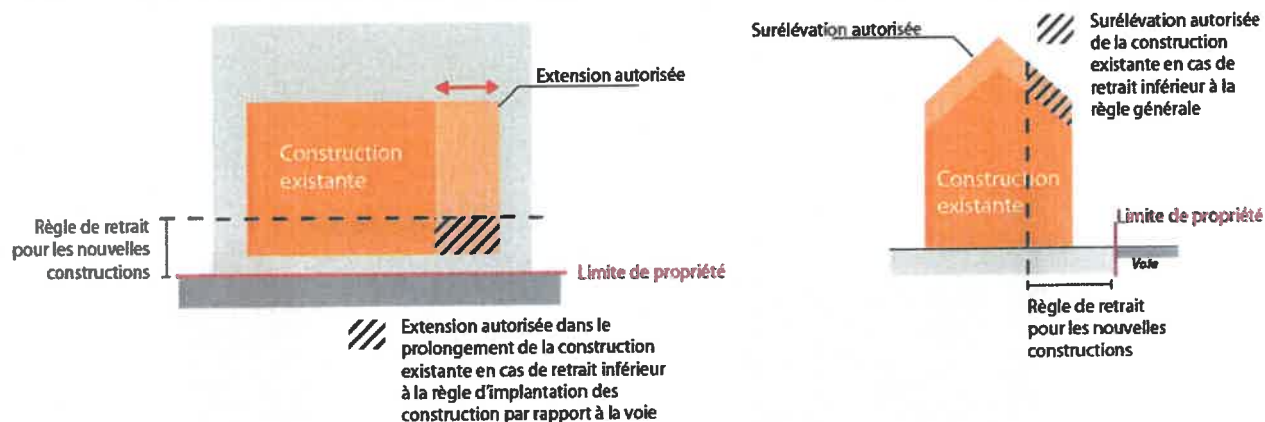
1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Toute nouvelle construction devra être implantée en retrait de la voie existante ouverte à la circulation publique à la date d'approbation du présent règlement, avec une distance minimum égale à la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout ou à l'acrotère.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (31/01/2018) édifiée dans la marge de reculement par rapport à la rue, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur



Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

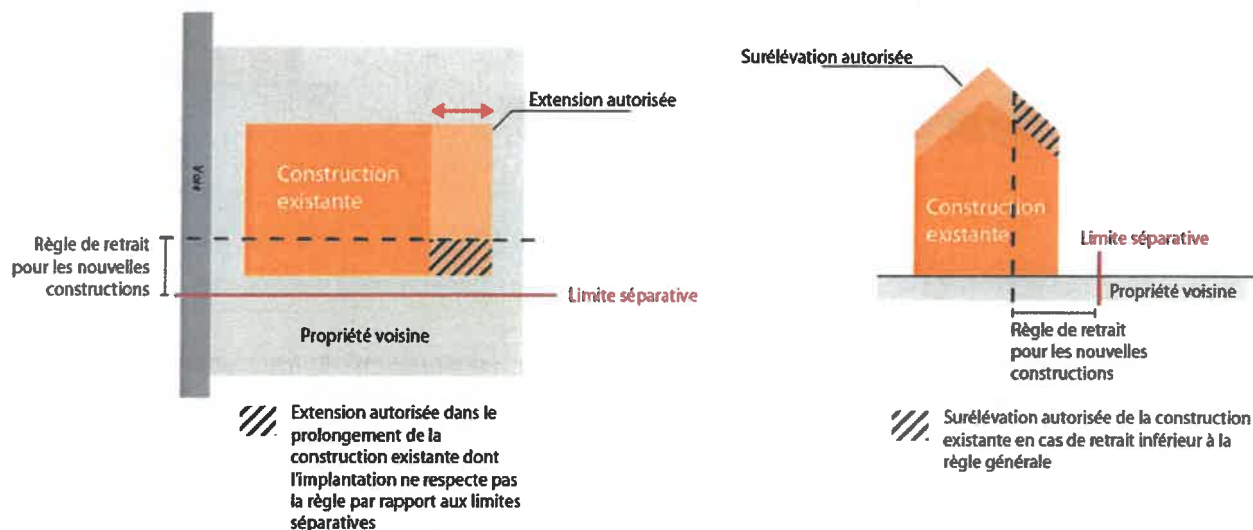
2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

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

Pour les constructions à usage de logement, la marge de retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction.

Dans toute la zone, en cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.

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



Les règles d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

Il n'est pas fixé de règle.

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

Il n'est pas fixé de règle.

5/ La hauteur des constructions :

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

Dans toute la zone, dans le cas d'une construction existante régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU (31/01/2018) présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

Toutefois, la hauteur n'est pas réglementée pour les installations nécessaires à des équipements collectifs. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

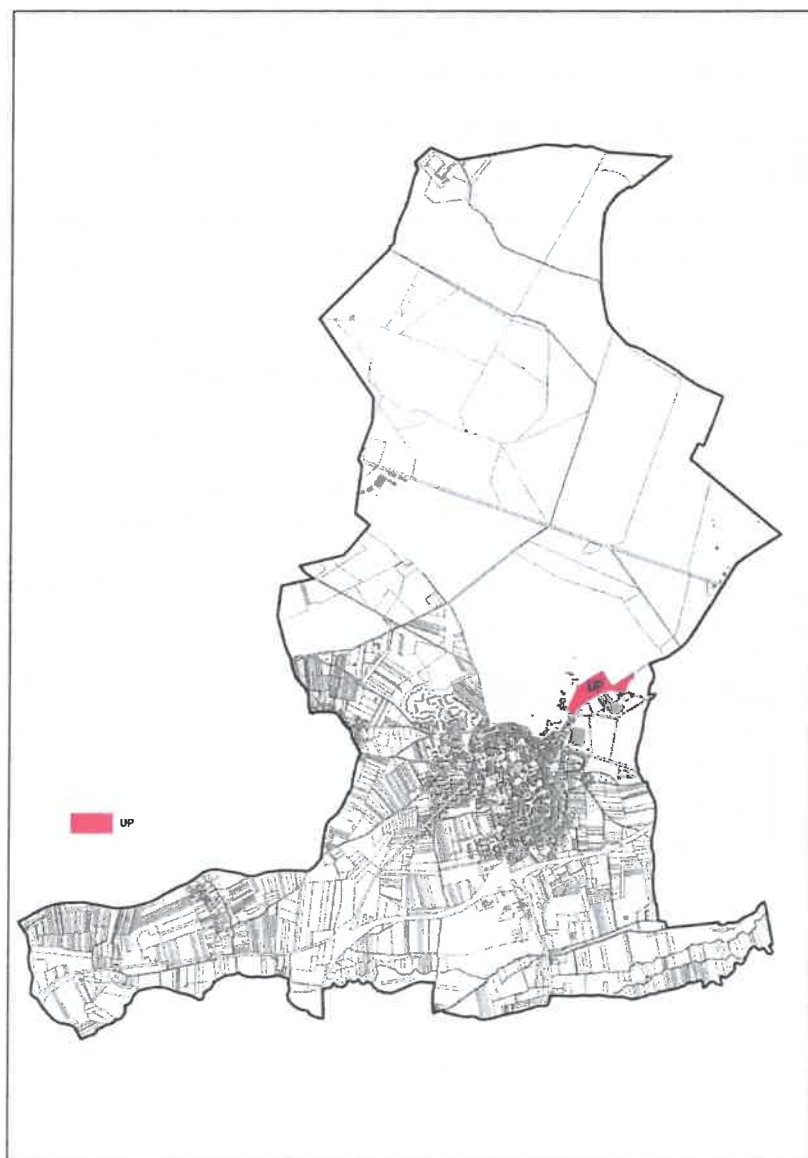
Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).

ZONE UP

PRÉSENTATION

Extrait du rapport de présentation :

La zone UP correspond au secteur de projet d'installation d'activités économiques dans le domaine du numérique et du secteur « recherche et développement » sous la forme d'un campus économique de haute valeur technologique dans la frange Sud-est du Parc en lien avec le CEA et le pôle Teractec.



Localisation de la zone à titre indicatif

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

1

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

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2.

Par ailleurs, sont également interdits dans toute la zone :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone,
- Les aménagements de terrains de camping et le stationnement de caravanes plus de 3 mois par an, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à usage de logement de fonction (gardiennage) lié aux activités prévues dans le cadre de l'OAP du Parc du château, dans la limite de 70 m² de surface de plancher.

L'ensemble des autres destinations et sous-destinations, citées dans les dispositions générales du présent règlement, sont autorisées.



CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Toute nouvelle construction devra être implantée en retrait de la voie existante ou à créer ouverte à la circulation publique à la date d'approbation du présent règlement, avec une distance minimum de 5 mètres. Toutefois, la marge minimum de retrait est fixée à 12 mètres vis-à-vis de la RD 116.

Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Par rapport aux limites séparatives, les constructions principales peuvent être implantées :

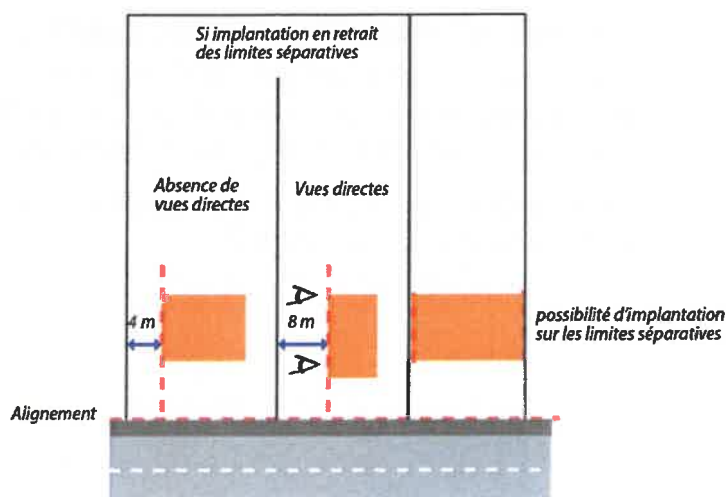
- Soit sur les limites séparatives,
- Soit en retrait des limites séparatives en cas de vues directes.

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

- 4 m en cas d'absence d'ouvertures créant des vues directes,
- 8 m en cas d'ouvertures créant des vues directes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions annexes limitées à 10 m² d'emprise au sol par unité foncière et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut peuvent être implantées de manière libre en limites séparatives ou en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.



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

Non réglementé

ZONE UP

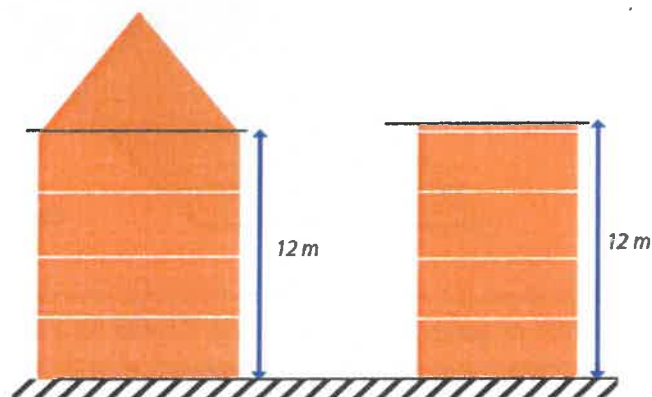
4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions (y compris annexes) est fixée à 50 % 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.

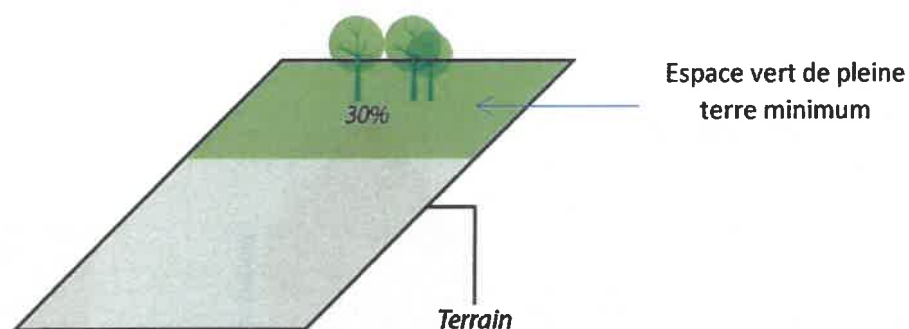
5/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder 12 mètres hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc. nécessaires à l'activité).



Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

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



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

ZONE AUG

PRÉSENTATION

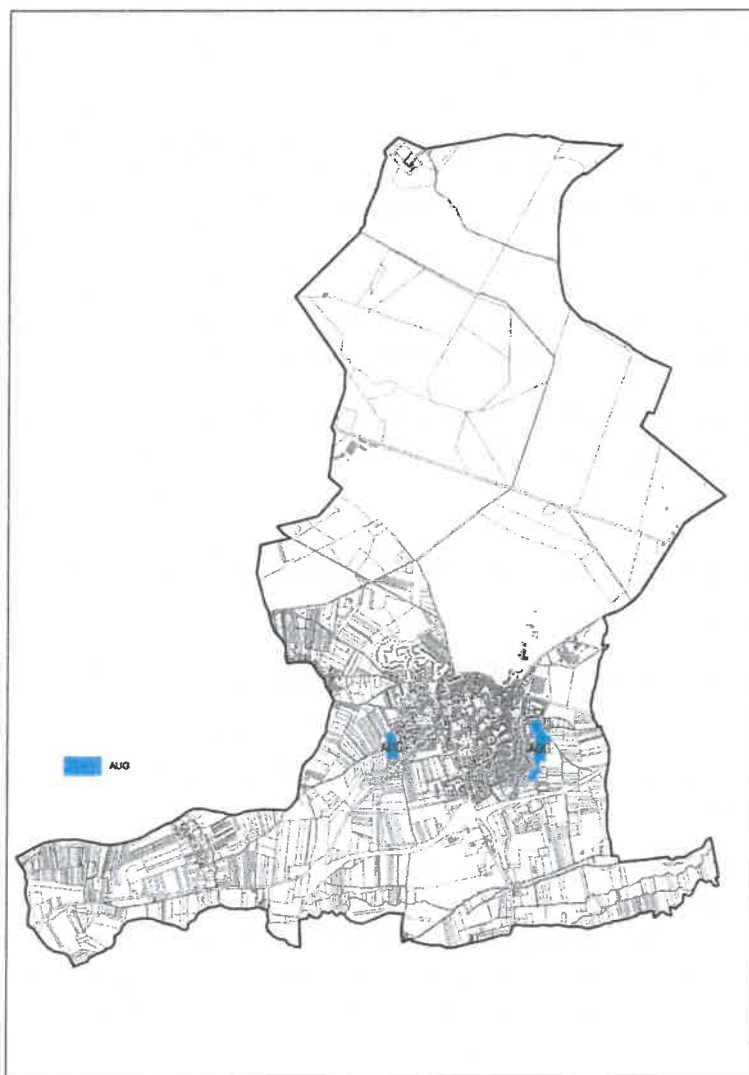
Extrait du rapport de présentation :

La zone AUG permet la mise en œuvre d'un projet de logements sous la forme d'une petite opération de construction de maisons individuelles groupées ou non et bien intégrées à leur environnement.

Toutes les constructions nouvelles autorisées devront être intégrées dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone, dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation, de manière à :

- garantir une bonne insertion dans le site,
- assurer une transition de qualité avec le tissu environnant.

Ce projet devra prévoir la réalisation de l'ensemble des équipements d'infrastructure nécessaires à la desserte et au bon fonctionnement des futures constructions.



Localisation de la zone à titre indicatif

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

1

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

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- de commerce de gros,
- d'industrie,
- d'exploitation forestière, d'exploitations agricoles sauf celles prévues en article 2
- d'hébergement hôtelier et touristique,
- des entrepôts,
- de bureaux, artisanat et commerces de détail sauf celles prévues en article 2.

Par ailleurs, sont également interdits dans toute la zone :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone,
- Les aménagements de terrains de camping et de stationnement de caravanes plus de 3 mois par an, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à destination d'exploitation agricole dans le cas où il existe déjà des bâtiments à usage agricole sur le terrain,
- Les constructions à destination de bureaux, artisanat et commerces de détail dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

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

ZONE AUG

L'ensemble des autres destinations et sous-destinations, citées dans les dispositions générales du présent règlement, sont autorisées.

En application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation sur le terrain d'assiette existant à la date d'approbation du présent règlement, devra comprendre un minimum de 40 % de logements locatifs sociaux.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Toute nouvelle construction devra être implantée en retrait de la voie existante ou à créer ouverte à la circulation publique à la date d'approbation du présent règlement, avec une distance minimum de 2 mètres.

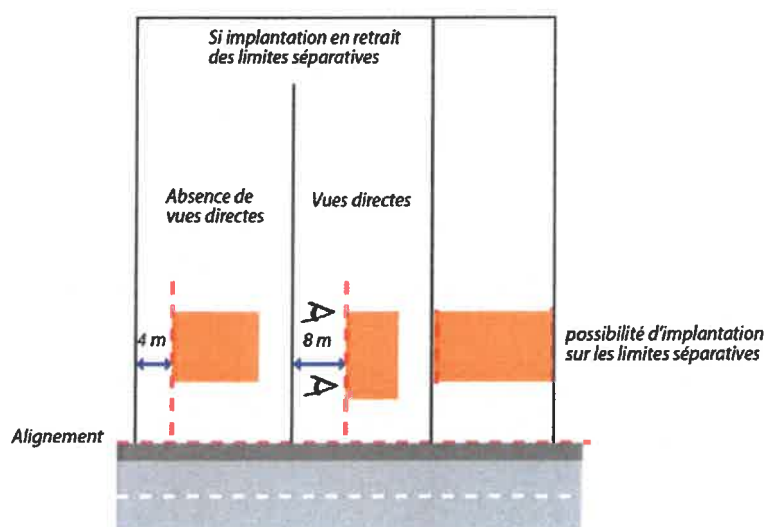
Les constructions annexes dont l'emprise au sol est limitée à 10 m² et la hauteur à 2,50 mètres au point le plus haut, et les équipements d'intérêt collectif et services publics, ne sont pas assujettis à cette règle.

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

Par rapport aux limites séparatives, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait en cas de vues directes :

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

- 4 m en cas d'absence d'ouvertures créant des vues directes,
- 8 m en cas d'ouvertures créant des vues directes.

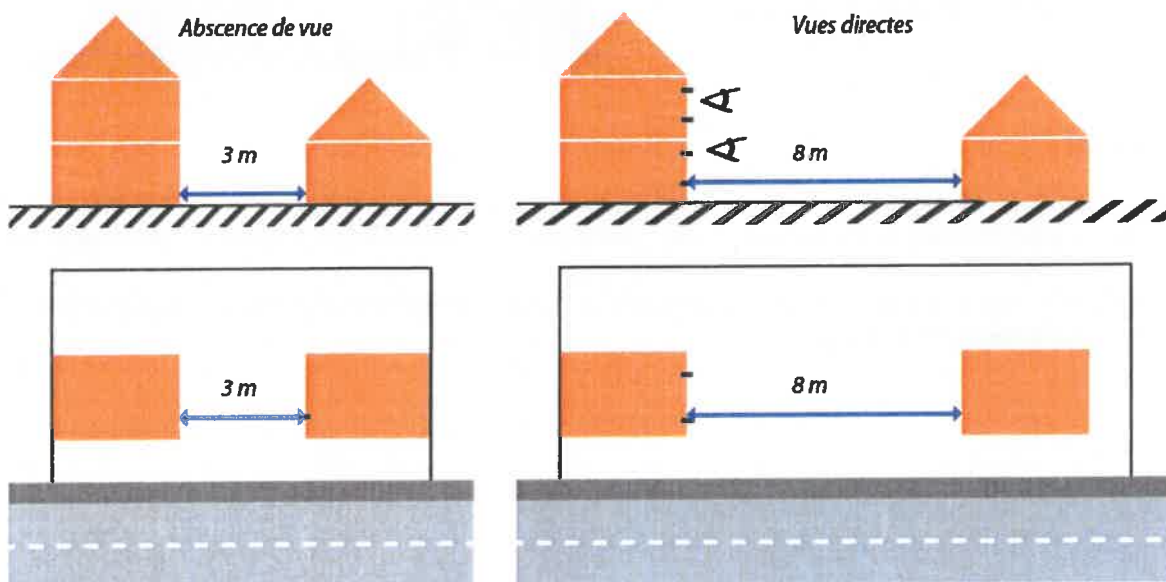


Les constructions annexes limitées à 10 m² d'emprise au sol par unité foncière et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut peuvent être implantées de manière libre en limites séparatives ou en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

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

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

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



Les constructions annexes, limitées à 10 m² d'emprise au sol et dont la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut, ne sont pas assujetties à cette règle.

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

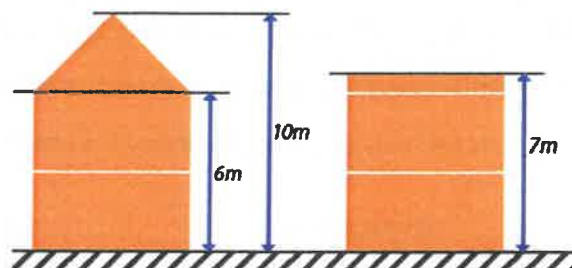
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions annexes est fixée à 10 m².

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

5/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faitage. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale au point le plus haut de l'acrotère est fixée à 7 mètres.



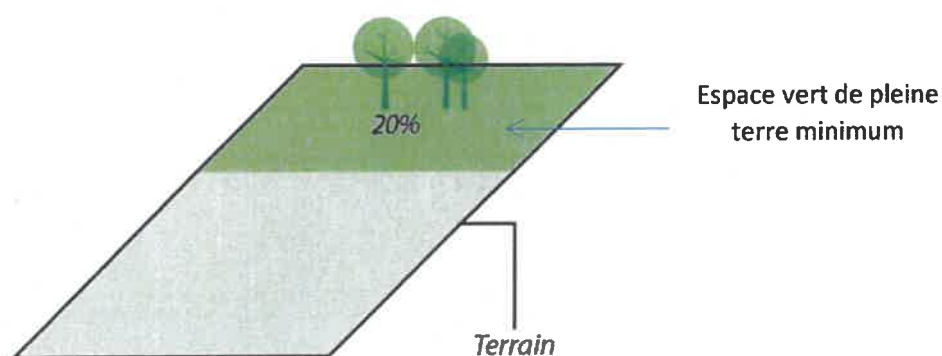
Annexes :

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m² par unité foncière et bénéficiant de règles d'implantation spécifique ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2,50 mètres au point le plus haut.

Toutefois, les constructions annexes couvertes et non fermées (type carport) ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 3,50 mètres.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Une part de 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.



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

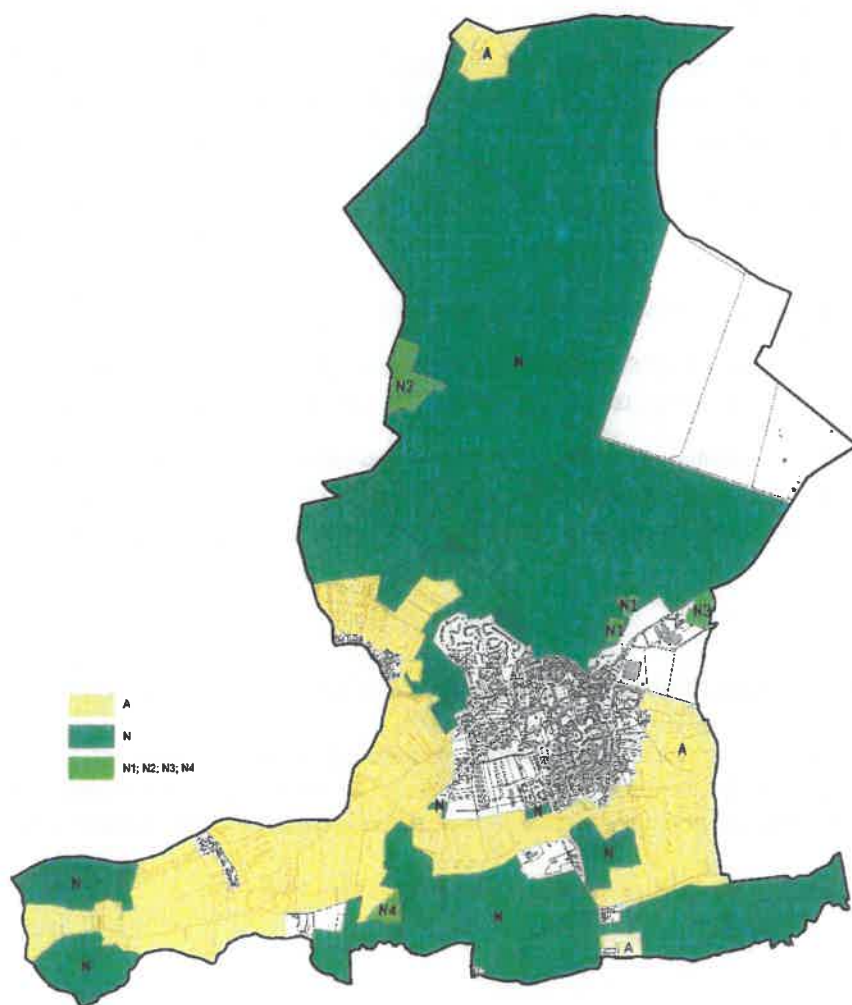
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES (zones A et N, N1, N2, N3, N4)

PRÉSENTATION

Extrait du rapport de présentation :

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) répondent aux principes du maintien des grands équilibres entre le développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles ou forestières et la protection des espaces naturels et des paysages. Elle répond aussi au principe de préservation des espaces verts, des écosystèmes, du sol et du sous-sol. Il existe 4 sous secteurs à la zone N :

- N1 : constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou la réhabilitation de constructions dans le parc du Château ;
- N2 : installations légères à vocation agricole, de loisirs ou sportive s'inscrivant dans le cadre du haras de Bel Air ;
- N3 : installations et aménagements à vocation de parc de stationnement de surface et paysager ;
- N4 : installations et aménagements à vocation d'aire d'accueil des gens du voyage.



Localisation des zones à titre indicatif

ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

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

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

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

- **Zones A et N**

- L'ensemble des destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans les dispositions générales du présent règlement sont interdites, à l'exception des destinations et sous destinations autorisées sous conditions (article 2 ci-après).

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

- **En toutes zones A et N**

En outre, dans toutes les zones sont autorisées les équipements d'intérêt collectif et services publics sous condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone et de s'insérer parfaitement dans l'environnement et le paysage

Sont autorisées sous conditions :

- **Zone A :**

- Les installations nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à une exploitation agricole et sous condition de ne pas excéder 150 m² de surface de plancher par exploitation ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- **Zone N :**

Seules sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales (renaturation, etc...).

ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

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

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

- les constructions, installations et aménagements à condition qu'elles soient directement liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole (serres de production, locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation...).
- L'extension en une ou plusieurs fois des constructions existantes à usage d'habitation limitée à un total de 50 m² de la surface de plancher existante à la date d'application du présent règlement, sans création de nouveau logement.

- **Zone N1 :**

Seul est autorisé l'hébergement spécifique des structures d'accueil lié à la formation, à la santé, au handicap, ou au scolaire ainsi qu'au pôle culturel en lien avec l'orientation d'aménagement et de programmation du Parc du Château, les commerces et activités de services (y compris les sous-destinations) ainsi que les bureaux limités à 300 m² d'emprise au sol par unité foncière,

- **Zone N2 :**

Seules sont autorisées les installations à vocation agricole, de loisirs, sportive ou d'hébergement hôtelier s'inscrivant dans le cadre du haras de Bel Air.

- **Zone N3 :**

Seules sont autorisées les installations et aménagements à vocation de parc de stationnement de surface et paysager.

- **Zone N4 :**

Seuls sont autorisés les aménagement destinés à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage, y compris le logement lié.

ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- **Zones A et N et N2**

Toute nouvelle construction, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, devra être implantée en retrait de la voie, avec une distance minimum de **10 mètres**.

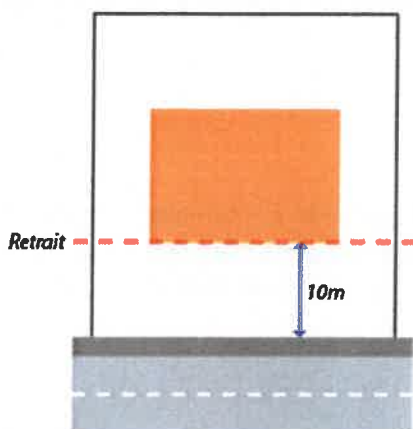


Schéma indicatif

- **Zones N1, N3 et N4**

Toute nouvelle construction, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, devra être implantée en retrait de la voie, avec une distance minimum de **3 mètres**.

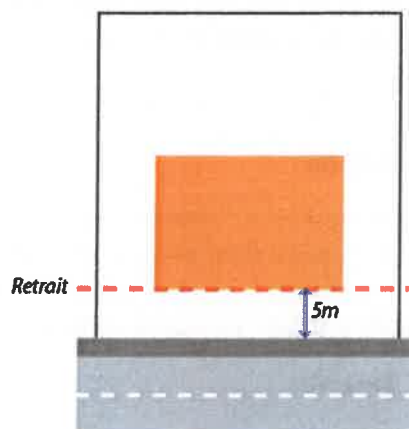


Schéma indicatif

En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de reculement, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.

Les règles d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

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

Les constructions doivent être implantées, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, en retrait de toutes les limites séparatives avec une distance minimum de 5 mètres.

Les règles d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

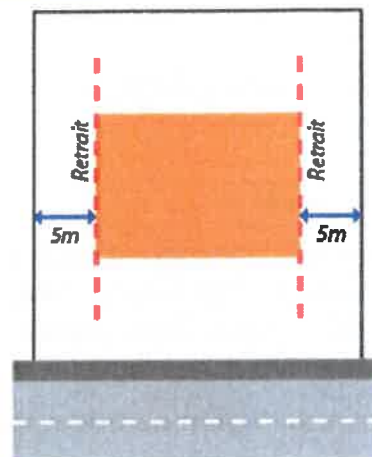


Schéma indicatif

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

Dans la zone A, il n'est pas fixé de règle.

Dans la zone N, les constructions annexes doivent être implantées à moins de 15 mètres des constructions principales.

ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

- **Zone A**

Il n'est pas fixé de règle.

- **Zone N**

L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement (25/01/2018). Toutefois, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions dans la limite d'une augmentation totale maximale de 30 % de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement, et 50 m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol maximale des annexes, notamment les abris de jardin, est fixée à 10 m² par unité foncière ;

- **Zone N1**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de l'unité foncière.

- **Zone N2**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de l'unité foncière.

- **Zone N3**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5 % de l'unité foncière.

- **Zone N4**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de l'unité foncière

ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

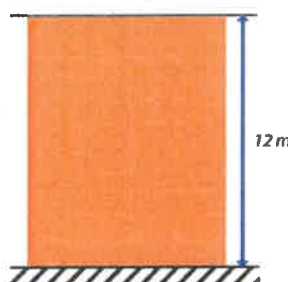
5/ La hauteur des constructions :

- **Zone A**

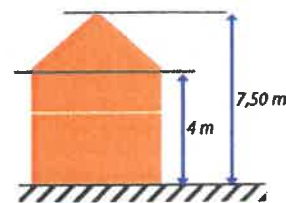
Pour les constructions à destination agricole, la hauteur maximale au point le plus haut est fixée à 12 mètres. Cette hauteur maximale peut être dépassée ponctuellement lorsque des impératifs techniques l'imposent.

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres à l'égout du toit et 7,50 mètres au faitage.

Construction à usage agricole :



Construction à usage d'habitation :



- **Zone N**

La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur des constructions existantes. Pour les constructions à destination agricoles et forestière, la hauteur maximale au point le plus haut est fixée à 12 mètres.

- **Zone N1, N2, N3, N4**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au point le plus haut.

Toutefois, la hauteur n'est pas réglementée pour les installations nécessaires à des équipements collectifs dans l'ensemble de la zone sous-secteurs inclus. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

DÉFINITIONS

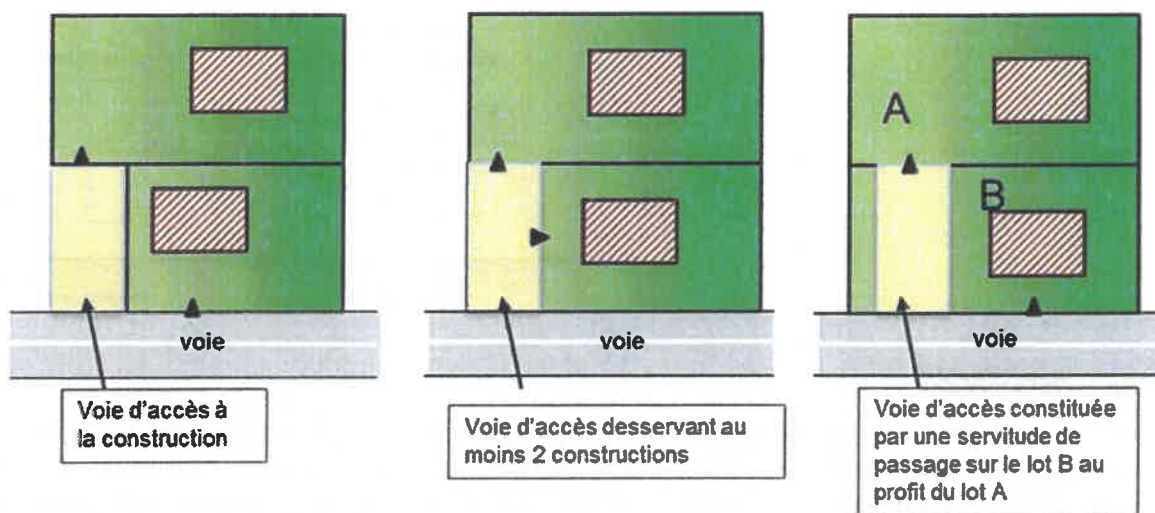
DÉFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir une ou plusieurs propriétés distinctes.



Alignement par rapport aux voies :

L'alignement est constitué par la limite des voies et emprises publiques. L'implantation des constructions peut être imposée à l'alignement ou en retrait. L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window pourront être implantés en saillie.

Clôture :

Dispositif situé à l'alignement de l'unité foncière et avec la limite du domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Construction annexe :

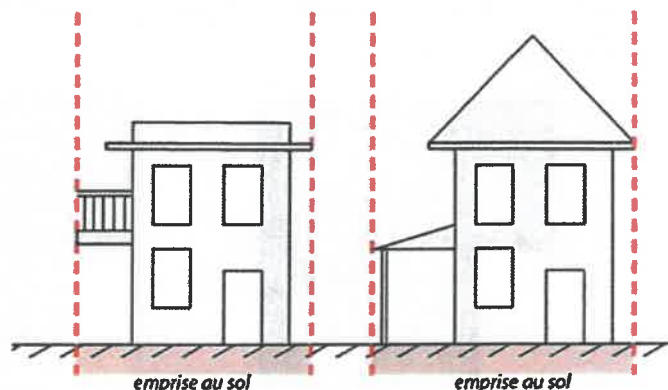
Est considéré comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage d'abri de jardin, remise à bois, chaufferie, carport, abri-vélo, etc... (liste non exhaustive) ;
- une construction non contiguë à une construction principale ;
- une emprise au sol maximale de 10 m² par unité foncière et une hauteur maximale de 2,5 mètres au point le plus haut.

DÉFINITIONS

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, ... Les piscines ne sont pas comprises dans l'emprise au sol au sens du présent règlement.



Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par les articles L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

Espaces verts protégés :

C'est une protection particulière instaurée au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable. À l'intérieur des « espaces verts protégés » délimités sur le plan de zonage, l'emprise au sol constructible est limitée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

Façade :

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Un pignon constitue une façade.

Faîtage :

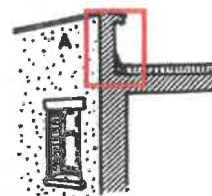
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir : hauteur de construction). En cas de toiture à 1 pente, le faitage est la ligne de jonction entre la façade et la toiture.

DÉFINITIONS

Hauteur à l'acrotère :

L'acrotère est le couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

Hauteur mesurée au point le plus haut de l'acrotère.



Hauteur au faîtage :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture: cheminées exclues.

Hauteur à l'égout :

Hauteur mesurée à la gouttière.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures.

Installations classées :

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories:

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible,
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Limite séparative, limite séparative latérale et limite séparative de fond de parcelle :

Limite séparative : il s'agit de toutes les limites d'une propriété autres que celles situées à l'alignement.

Elles se composent :

- des limites séparatives latérales

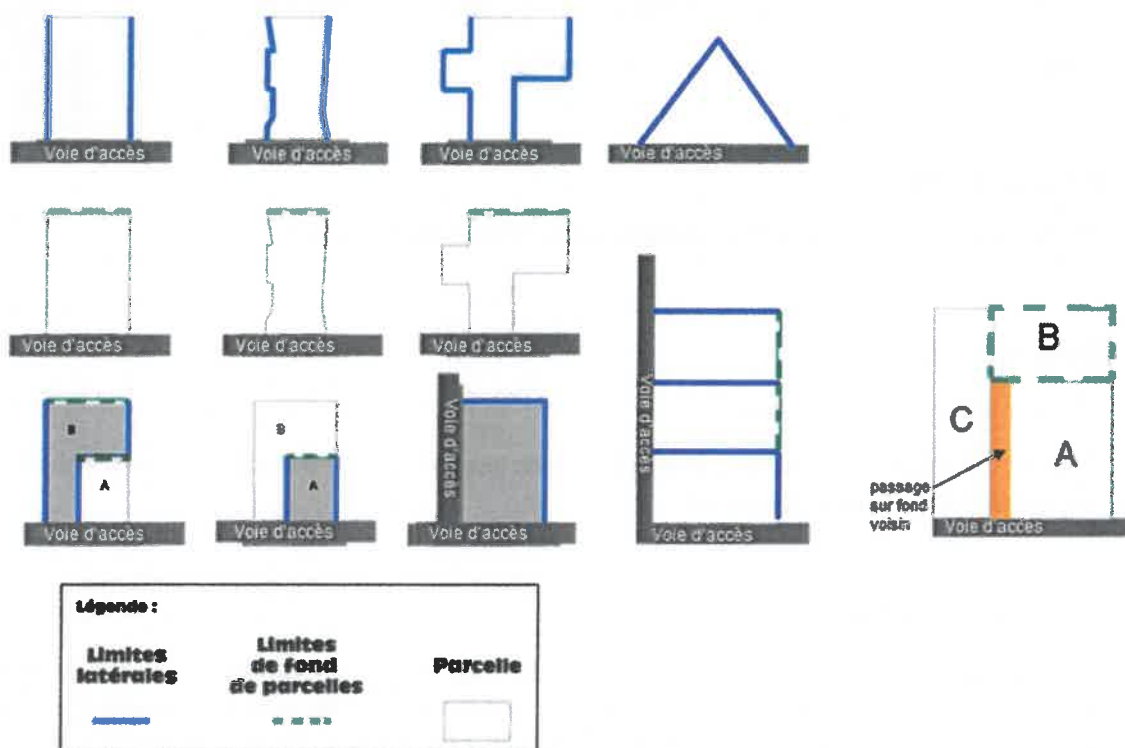
La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être considérée comme une limite séparative latérale même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.

- des limites séparatives de fond de parcelle

Il s'agit des limites séparatives situées en fond de parcelles qui sont opposées aux voies et chemins publics ou privés et emprises publiques.

DÉFINITIONS

Limites latérales et de fond de parcelle selon la configuration des unités foncières :



Modénature :

Proportions et disposition de l'ensemble des vides et des pleins, ainsi que des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.

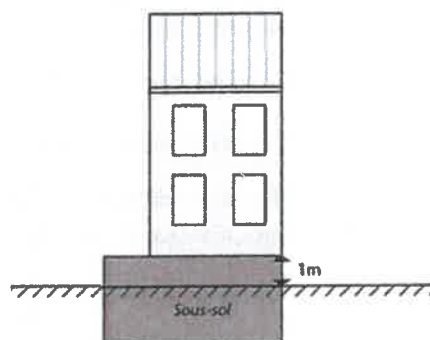
DÉFINITIONS

Saillie :

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction. La mesure est effectuée à partir du nu du mur de la façade, au-dessus du soubassement.

Sous-sol :

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.



Espace vert de pleine terre :

Un espace de pleine terre est en premier lieu un espace de jardin qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entre pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

DÉFINITIONS

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 afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de planchers aménagés 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 :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement, à la date d'application du présent règlement

Travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement :

Sont considérés comme travaux :

- les extensions
- les surélévations
- les travaux d'amélioration de l'habitat existant

DÉFINITIONS

Travaux d'amélioration de l'habitat existant :

Sont considérés comme travaux d'amélioration de l'habitat existant :

- des travaux lourds de réhabilitation visant à résoudre une situation de logement indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante (logement faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril),
- des travaux d'amélioration portant sur la sécurité du logement (sécurité liée au saturnisme),
- des travaux d'amélioration portant sur la salubrité du logement (traitement de l'insalubrité ou de péril ne nécessitant pas de travaux lourds...),
- des travaux d'amélioration portant sur l'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap,
- des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement.

Unité foncière :

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Vues directes (ouverture créant des vues) :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement, les ouvertures perpendiculaires en façade assurant l'éclaircissement des locaux situés à l'intérieur des constructions et en particulier :

- les fenêtres,
- les portes fenêtres,
- les lucarnes,
- les châssis de toit.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol,
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,50 m x 0,50 m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5 % de la surface de la façade considérée,
- les châssis fixes et verre translucide,
- les pavés de verre,
- les ouvertures en façade des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement ; une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

Pour les exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent.

LISTE DES ESSENCES D'ARBUSTES PRECONISÉES

Nom	Hauteur en m	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent *	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (<i>Ulex europaeus</i>)	1-4	Haie vive, taillée	x	x		
Amélanchier (<i>Amelanchier canadensis</i>)	3-10	Haie vive		x		
Amélanchier des bois (<i>Amelanchier vulgaris</i>)	1,5-3	Haie vive		x		
Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)	4-10	Haie vive, taillée		x		
Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>)	1-5	Haie vive, taillée		x		
Buis (<i>Buxus sempervirens</i>)	2-6	Haie vive, taillée	x			
Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)	1-5	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Cassis (<i>Ribes nigrum</i>)	1,50	Haie vive				x
Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>)	10 à 20	Haie vive		x		
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	5-8	Haie vive, taillée		x		
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Épine-vinette (<i>Berberis vulgaris</i>)	1-3	Haie vive, taillée		x		
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	3-12	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (<i>Rosa canina</i>)	1-3	Haie vive		x		
Framboisier (<i>Rubus idaeus</i>)	1-2	Haie vive		x		x
Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)	1-6	Haie vive		x		
Groseillier commun (<i>Ribes rubrum</i>)	1-2	Haie vive				
Groseillier à fleurs (<i>Ribes sanguineum</i>)	2	Haie vive et taillée		x		
Hêtre vert (<i>Fagus sylvatica</i>)	1-40	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Houx commun (<i>Ilex aquifolium</i>)	2-8	Haut jet, haie taillée	x			
If (<i>Taxus baccata</i>)	5-8	Haie vive et taillée	x			
Laurier tin (<i>Viburnum tinus</i>)	4	Haie vive, taillée	x	x		
Lilas commun (<i>Syringa vulgaris</i>)	2-7	Haie vive		x		
Mûrier sauvage (<i>Rubus fruticosus</i>)	2-4	Haie vive		x		x
Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)	2-6	Haie vive, taillée		x		
Noisetier coudrier (<i>Corylus avellana</i>)	2-6	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		x
Pommiers à fleurs (<i>Malus sargentii</i>)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		
Poirier commun (<i>Pyrus communis</i>)	8-20	Haut jet, haie taillée	x			x
Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Saule roux (<i>Salix atrocinerea</i>)	3-6	Haie vive, taillée		x		
Saule à oreillettes (<i>Salix aurita</i>)	1-3	Haie vive, taillée				
Seringat (<i>Philadelphus</i>)	1-3	Haie vive		x		
Sorbier des oiseaux (<i>Sorbus aucuparia</i>)	4-8	Haie vive		x		
Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)	2-6	Haie vive, taillée		x		x
Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>)	2-4	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)	1-3	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)	2-4	Haie vive, taillée		x		

LISTE DES ESSENCES D'ARBRES PRECONISÉES

Nom	Hauteur en m	Favorable à la faune	Mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	8-10	X		X	
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	10-20	X	X		X
Amélanchier (<i>Amelanchier canadensis</i>)	3-10			X	
Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)	4-10			X	
Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	15-30		X		
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescens</i>)	15-20		X		
Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>)	15-20		X		
Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)	10-25	X			
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	25-35	X	X		X
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	20-30	X			
Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	20-40	X			
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)	5-20		X		X
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	10-20	X	X		
Erable plane (<i>Acer platanoides</i>)	15-30		X		
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	15-35		X		
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	15-35				
Hêtre vert (<i>Fagus sylvatica</i>)	20-45	X			X
Merisier (<i>Prunus avium</i>)	15-20	X	X	X	X
Ceriser à grappes (<i>Prunus padus</i>)	10-15			X	
Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)	10-30				X
Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>)	20-35				
Peuplier blanc (<i>Populus alba</i>)	25-35				
Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>)	25-30				
Poirier sauvage (<i>Pyrus pyraster</i>)	8-20		X	X	X
Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)	6-15		X	X	
Robinier faux acacia (<i>Robinia pseudocacia</i>)	10-30		X	X	
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)	10-25m	X	X		
Saule fragile (<i>Salix fragilis</i>)	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)	20-30m		X		
Tremble (<i>Populus tremula</i>)	15-25m				

LISTE DES ESPECES VÉGÉTALES PRÉCONISÉES EN MILIEU HUMIDE

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Barbarea vulgaris</i>	Barbarée commune	Mégaphorbiales	eutrophiles
<i>Calystegia sepium</i>	Liseron des haies		eutrophiles
<i>Cordus crispus</i>	Chardon crépu		eutrophiles
<i>Cirsium oleraceum</i>	Cirse maraîcher		mésotrophiles
<i>Cirsium palustre</i>	Cirse des marais		mésotrophiles
<i>Dipsacus fullonum</i>	Cabaret des oiseaux		eutrophiles
<i>Epilobium hirsutum</i>	Epilobe hérissé		eutrophiles
<i>Epilobium tetragonum</i>	Epilobe à tige carrée		eutrophiles
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine		eutrophiles
<i>Filipendula ulmaria</i>	Reine-des-prés		
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon		eutrophiles
<i>Hypericum tetrapetrum</i>	Millepertuis à quatre ailes		eutrophiles
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicaire commune		mésotrophiles
<i>Myosoton aquaticum</i>	Céraiste aquatique		eutrophiles
<i>Scrophularia auriculata</i>	Scrophulaire aquatique		eutrophiles
<i>Stachys palustris</i>	Eplaire des marais		mésotrophiles
<i>Symphytum officinale</i>	Consoude officinale		
<i>Thalictrum flavum</i>	Pigamon jaune		mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis</i>	Valériane officinale		
<i>Gallium uliginosum</i>	Gaillet des fanges	Tourbières	
<i>Lotus pedunculatus</i>	Lotier des fanges		
<i>Ranunculus flammula</i>	Renoncule petite-douve		
<i>Succisa pratensis</i>	Succise des prés		
<i>Cardamine pratensis</i>	Cardamine des prés	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Epilobium parviflorum</i>	Epilobe à petites fleurs		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Gallium palustre</i>	Gaillet des marais		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Lysimachia nummularia</i>	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha aquatica</i>	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha arvensis</i>	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha suaveolens</i>	Menthe à feuilles rondes		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles

LISTE DES ESPECES CATALOGUÉES INVASIVES À PROSCRIRE

Règne, Classe, Ordre	Nom latin	Nom français
Flore	<i>Acer negundo</i>	Erable frêne
	<i>Ailanthus altissima</i>	Ailanthé, faux-vernis du Japon
	<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Ambroisie à feuilles d'Armoise
	<i>Aster lanceolatus</i> , <i>Aster laevis</i> , <i>Aster novae-angliae</i> , <i>Aster novi-belgii</i>	Aster lancéolé (et espèces proches ou hybrides)
	<i>Azolla filiculoides</i>	Azolla fausse-fougère
	<i>Berteroa incana</i>	Alysson blanc
	<i>Bidens connata</i>	Bident à feuilles connées
	<i>Bidens frondosa</i>	Bident feuillé, bident à fruits noirs
	<i>Buddleja davidii</i>	Arbre à papillon, buddleja
	<i>Cabomba caroliniana</i>	Cabomba de Caroline, éventail de Caroline
	<i>Chenopodium ambrosioides</i>	Chénopode fausse-ambroisie
	<i>Conyza bonariensis</i>	Vergerette d'Argentine
	<i>Conyza canadensis</i>	Vergerette du Canada
	<i>Conyza sumatrensis</i>	Vergerette de Sumatra
	<i>Cyperus esculentus</i>	Souchet comestible
	<i>Cyperus eragrostis</i>	Souchet vigoureux
	<i>Egeria densa</i>	Elodée dense
	<i>Elodea canadensis</i>	Elodée du Canada
	<i>Elodea nuttallii</i>	Elodée à feuilles étroites
	<i>Erigeron annuus</i>	Vergerette annuelle
	<i>Helianthus tuberosus</i>	Topinambour
	<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Berce du Caucase
	<i>Impatiens capensis</i>	Balsamine du Cap
	<i>Impatiens glandulifera</i>	Balsamine de l'Himalaya
	<i>Impatiens parviflora</i>	Balsamine à petites fleurs
	<i>Lagarosiphon major</i>	Grand lagarosiphon
	<i>Lemna minuta</i>	Lentille d'eau minuscule
	<i>Lindernia dubia</i>	Lindernie fausse-gratiola
	<i>Lonicera japonica</i>	Chèvrefeuille du Japon
	<i>Ludwigia grandiflora</i>	Jussie, Ludwigie à grandes fleurs
	<i>Ludwigia peploides</i>	Jussie
	<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle aquatique
	<i>Oenothera biennis</i>	Onagre bisanuel
	<i>Parthenocissus inserta</i>	Vigne-Vierge
	<i>Reynoutria japonica</i>	Renouée du Japon
	<i>Reynoutria sachalinensis</i>	Renouée de Sakhaline
	<i>Reynoutria x bohemica</i>	Renouée de Bohême

LISTE DES ESPECES CATALOGUÉES INVASIVES À PROSCRIRE

Règne, Classe, Ordre	Nom latin	Nom français
	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia
	<i>Senecio inaequalis</i>	Séneçon du Cap
	<i>Solidago canadensis</i>	Solidage du Canada
	<i>Solidago gigantea</i>	Solidage glabre
	<i>Sporobolus indicus</i>	Sporobole fertile
	<i>Symphitum asperum</i>	Consoude hérissée
	<i>Xanthium strumarium</i>	Lampourde glouteron
Mammifères	<i>Myocastor coypus</i>	Ragondin, lièvre des marais
	<i>Ondatra zibethicus</i>	Rat musqué
	<i>Nyctereutes procyonoides</i>	Chien viverrin
	<i>Neovison vison</i>	Vison d'Amérique
	<i>Procyon lotor</i>	Raton-Laveur
Oiseaux	<i>Branta canadensis</i>	Bernache du Canada
	<i>Threskiornis aethiopicus</i>	Ibis sacré
Reptiles & Amphi-biens	<i>Trachemys scripta sp</i>	Tortue de Floride ou Trachémyde écrite
	<i>Lithobates castebianus</i>	Grenouille taureau
Poissons	<i>Aneurus nebulosus</i>	Barbotte brune
	<i>Carassius carassius</i>	Carassin commun
	<i>Carassius gibelio</i>	Carassin argenté
	<i>Carassius auratus</i>	Carassin doré
	<i>Cyprinus carpio</i>	Carpe commune
	<i>Gambusia holbrooki</i>	Gambusie
	<i>Gymnocephalus cernuus</i>	Grémille
	<i>Hypophthalmichthys molitrix</i>	Carpe argentée, Amour argenté
	<i>Ictalurus melas</i>	Poisson-chat
	<i>Lepomis gibbosus</i>	Perche soleil
	<i>Leuciscus idus</i>	Gardon rouge, ide mélanote
	<i>Micropterus salmoides</i>	Black-bass à grande bouche
	<i>Oncorhynchus mykiss</i>	Truite Arc-en-ciel
	<i>Pseudorasbora parva</i>	Pseudorasbora
	<i>Salvelinus fontinalis</i>	L'omble de fontaine, Saumon de fontaine
	<i>Sander lucioperca</i>	Sandre
	<i>Silurus glanis</i>	Silure glane
Décapodes	<i>Astacus leptodactylus</i>	Ecrevisse à pattes grêles
	<i>Atyaephyra desmaresti</i>	Crevette palomète
	<i>Orconectes limosus</i>	Ecrevisse américaine
	<i>Pacifastacus leniusculus</i>	Ecrevisse de Californie ou Ecrevisse Signal
	<i>Procambarus clarkii</i>	Ecrevisse de Louisiane
Insectes	<i>Cacysus marshalli</i>	Bru des pélargoniums
	<i>Cameraria ohridella</i>	Mineuse du Marronnier d'Inde

ANNEXES

LISTE DES ESPECES CATALOGUÉES INVASIVES À PROSCRIRE

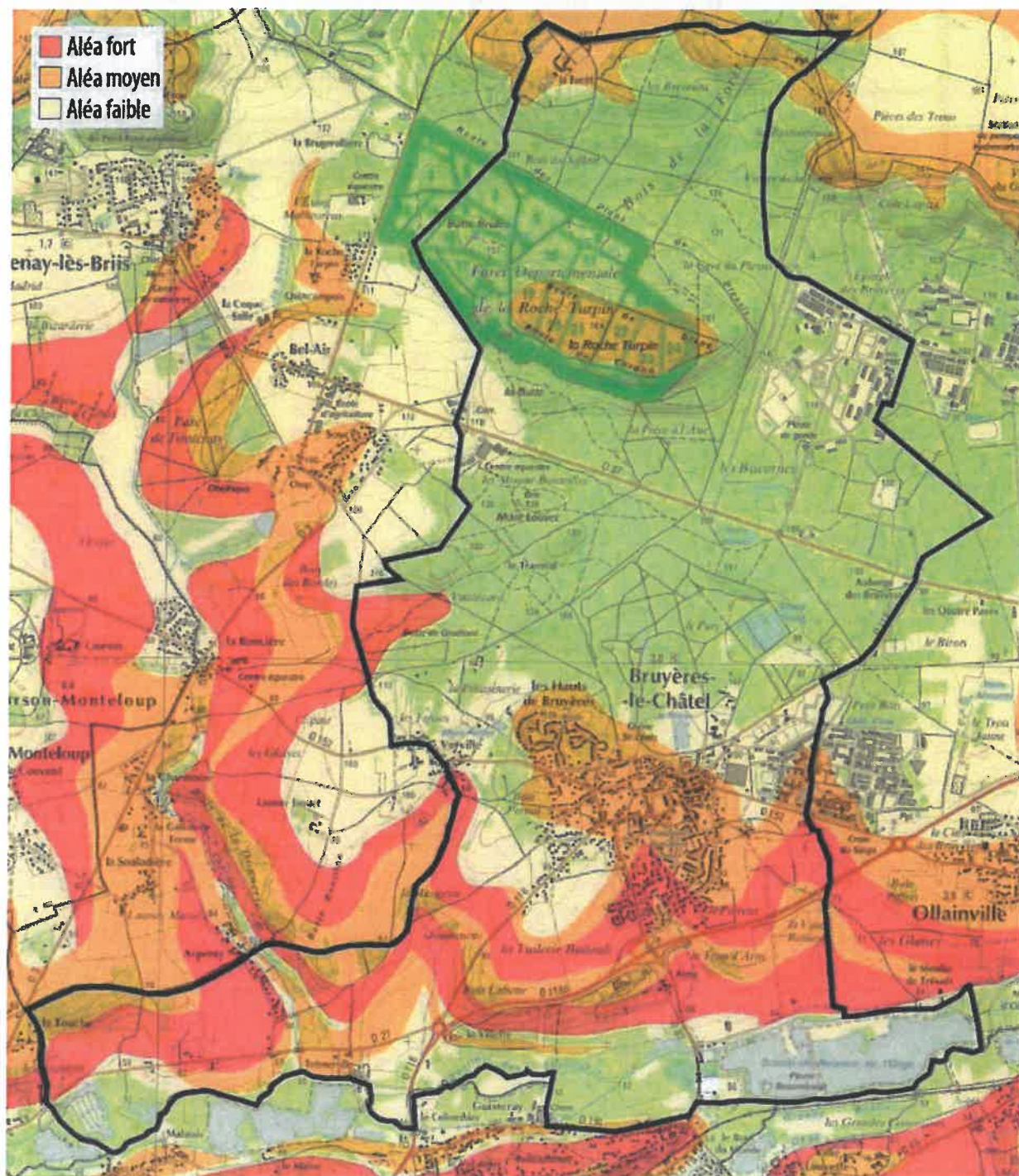
Règne, Classe, Ordre	Nom latin	Nom français
	<i>Frankliniella occidentalis</i>	Thrips californien
	<i>Harmonia axyridis</i>	Coccinelle multicolore
	<i>Leptoglossus occidentalis</i>	
	<i>Metcalfa pruinosa</i>	Flatide pruineux
	<i>Scaphoideus titanus</i>	Cicadelle de la flavescence dorée
	<i>Scolytus scolytus</i>	Scolyte de l'Orme
	<i>Stictocephala bisonia</i>	Cicadelle bison
	<i>Vespa velutina nigrithorax</i>	Frelon asiatique
Arachnide	<i>Varroa destructor</i>	Varroa
Bryozoaire	<i>Pectinatella magnifica</i>	Pectinatelle d'eau douce, Pectinatelle magnifique
Cnidaires	<i>Cordylophora caspia</i>	
	<i>Craspedacusta sowerbyi</i>	
Turbellariés	<i>Dendrocoelum romanodanubiale</i>	
	<i>Dugesia tigrina</i>	
Oligochètes	<i>Branchiura sowerbyi</i>	
Polychètes	<i>Hypania invalida</i>	
Gastéropodes	<i>Physa acuta</i>	
	<i>Potamopyrgus antipodarum</i>	
Bivalves	<i>Anodonta cellensis</i>	
	<i>Anodonta woodiana</i>	
	<i>Corbicula fluminea</i>	
	<i>Dreissena polymorpha</i>	
Amphipodes	<i>Dikerogammarus haemobaphes</i>	
	<i>Dikerogammarus villosus</i>	
	<i>Echinogammarus berilloni</i>	
	<i>Echinogammarus ischnus</i>	
	<i>Gammarus roeselii</i>	
	<i>Gammarus tigrinus</i>	
Isopodes	<i>Asellus aquaticus</i>	
	<i>Proasellus coxalis</i>	
Diatomées	<i>Achnanthes catenata</i>	
	<i>Achnanthes subhudsonis</i>	
	<i>Diadusmis confervacea</i>	
	<i>Encyonema triangulum</i>	
	<i>Eolimna comperet</i>	
	<i>Gomphonema minuta</i>	
	<i>Navicula kotschy</i>	
	<i>Reimeria uniseriata</i>	
Oomycètes	<i>Aphanomyces astaci</i>	Aphanomycose ou peste de l'écrevisse
	<i>Phytophthora alni</i>	Agent pathogène du

ANNEXES

LISTE DES ESPECES CATALOGUÉES INVASIVES À PROSCRIRE

Règne, Classe, Ordre	Nom latin	Nom français
		Phytophthora de l'aulne
Champignons	<i>Nosema ceranae</i>	
	<i>Ophiostoma ulmi</i>	Agent pathogène de la Graphiose de l'orme
Bactéries	<i>Cylindrospermopsis raciborskii</i>	
	<i>Leptospira interrogans</i>	Agent pathogène de la Leptospirose

RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Carte de retrait et gonflement des argiles - Source : BRGM

ANNEXES

RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Les constructions sur terrain argileux en Ile-de-France

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Le phénomène



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontaux, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions

Comment se manifestent les désordres ?

- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.



Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité

En région Ile-de-France :

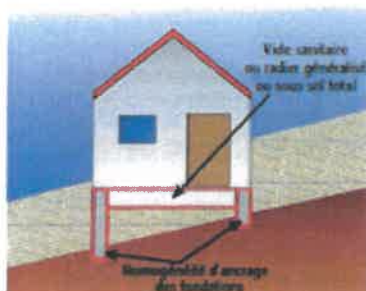
- plus de 500 communes exposées à ce risque
- 1,3 milliard d'euros dépensés pour l'indemnisation des sinistres sur la période 1999 - 2003
- deuxième cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations
- 96% des sinistres concernent les particuliers
- coût moyen d'un sinistre (franchise incluse) : 15 300€¹

¹ - source CGEDD, mai 2010

RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Que faire si vous voulez...

..... construire



➤ Précisez la nature du sol

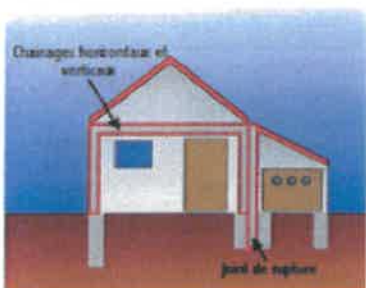
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

➤ Réalisez des fondations appropriées

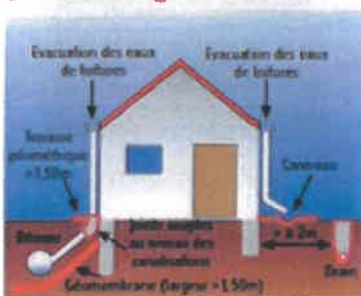
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



➤ Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

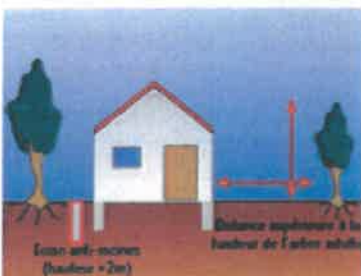
- Prévoir des chainages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

..... aménager, rénover



➤ Éviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompes à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (battant périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



➤ Réalisez des fondations appropriées

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

ANNEXES

DISPOSITIFS DE STOCKAGE ET INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES À LA PARCELLE

Stockage / infiltration / réutilisation à la parcelle

Objectifs :

Réduire la production du ruissellement dans les zones urbaines existantes. Stocker et infiltrer les volumes interceptés à la parcelle.

Principe :

Intercepter le ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées d'une habitation, qui sera stocké dans une cuve, pour être infiltré ou re-utilisé.

Dimensions :

L'installation est dimensionnée pour une averse de période de retour 20 ans.
Le volume de la cuve est déterminé par :
 $V(m^3) = \text{Surface au sol } (m^2) \times 0.073$; par exemple, pour une habitation d'une surface au sol de $100m^2$, la cuve devra être d'environ $7 m^3$.
L'infiltration peut être assurée par un puits ou une tranchée d'infiltration selon les conditions de perméabilité en profondeur et selon la disposition retenue.

