



6. Règlement : pièce écrite

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal
en date du 26 janvier 2012

SOMMAIRE

Dispositions générales	3
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	5
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	11
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	19
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	27
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	37
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UF	43
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	51
CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK	57
CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	63
CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_b	65
CHAPITRE 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_c	73
CHAPITRE 13 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_d	81
CHAPITRE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_i	89
CHAPITRE 15 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	95
CHAPITRE 16 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	101
ANNEXES	107
ANNEXE 1 - DEFINITIONS	109
ANNEXE 2 : NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT ET MODALITES DE REALISATION	117
ANNEXE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES	119
ANNEXE 4 : ANNEXE SUR LES PLANTATIONS	121
ANNEXE 5 : LISTE DES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-41 5.7° DU CODE DE L'URBANISME	127

Les mots écrits en caractères italiques font l'objet de définitions en annexe du présent règlement.

Dispositions générales

Dispositions applicables en toutes zones

- Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marge de protection des lisières de bois et forêts,

- En dehors des sites urbains constitués (trait plein) : toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière
- Dans les sites urbains constitués (trait tireté) : toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 15 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière.

Toutefois, dans ces marges de protection, est autorisée l'extension des constructions existantes à la date d'application du présent règlement, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'application du présent règlement, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.

Il est par ailleurs précisé que cette limite graphique est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle de la forêt telle qu'elle existe réellement au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager.

En toutes zones sont autorisées les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.

- Dans les bandes comprises entre 10 m et 300 m par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par les arrêtés préfectoraux du 9 janvier 1995, du 30 mai 1996 et du 10 octobre 2000. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier.

- Les démolitions : le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du 26 octobre 2007, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située.

- *Clôtures* : en application de la délibération du Conseil Municipal du 26 octobre 2007, l'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

- Majoration de *droits à construire* : en application des délibérations du 9 juin 2011, le volume constructible issu de l'application du présent règlement peuvent faire l'objet d'une majoration de :

- 20 % pour les programmes de logements qui comportent au moins 20 % de logements locatifs sociaux.
- 15 % pour les constructions qui respectent des critères de performance énergétique ou sont équipées de dispositifs de production d'énergie utilisant des énergies renouvelables.

Ces deux majorations peuvent être cumulées sur une même construction afin d'atteindre 35 %.

- En zone N, les constructions autorisées par le présent règlement ne devront pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles ou forestiers, à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages.
- Assainissement : pour la réalisation d'un puits d'infiltration dans le cadre de la mise en place d'un assainissement individuel, la demande de dérogation est du ressort du Maire ou de la Direction

Départementale des Territoires. La réutilisation des eaux de pluies et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments sont réglementés par un arrêté ministériel du 21 Aout 2008.

Rappels de quelques dispositions du Code de l'urbanisme

Espaces boisés classés

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Emplacements réservés

En toutes zones sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.

Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Article L 123-1 du Code de l'urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles du PLU

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

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Centre Ville

Rappel : Les dispositions suivantes sont applicables pour l'ensemble de la zone UA

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicables en plus du présent règlement.

ARTICLE 1 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'entrepôts
- Les *installations classées* soumises à autorisation préalable
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parc d'attractions
- L'aménagement d'aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 Ha
- L'aménagement d'aire en vue de la pratique d'un sport motorisé
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs de plus de 50 unités
- L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs
- Les antennes relais
- En rez-de-chaussée des immeubles implantés le long des rues repérées comme axes supports de diversité commerciale, est interdite la transformation en logements de locaux à destination d'activités économiques commerciales ou artisanales.

ARTICLE 2 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions : les constructions à usage commercial ou artisanal à condition qu'elles aient une *surface de plancher* inférieure à 2 500 m².

ARTICLE 3 UA - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées 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 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.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 UA - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les normes de débit de fuite fixées par le règlement d'eau et d'assainissement soit un litre par seconde par hectare.

Concernant la limitation des débits de fuite, le constructeur devra se mettre en rapport avec les services de la ville de Rambouillet.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débourbées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques..

4- Exceptions :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 UA - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

- Les constructions peuvent être implantées en limites des emprises publiques ou en retrait.
- En cas d'implantation en retrait :
 - o la marge minimum de retrait est fixée à 2,5 m. Toutefois, les constructions peuvent être implantées dans la marge de 0 à 2,5 m par rapport à l'*alignement*, si cette implantation permet d'assurer une continuité par rapport aux constructions mitoyennes.
 - o la continuité visuelle de l'*alignement* doit être assurée par un élément constructif : mur, portail, porche...

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

ARTICLE 7 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à 4 m si la *façade* en vis-à-vis de la limite séparative comporte des *ouvertures* créant des *vues directes*, à 2 m dans le cas contraire.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

ARTICLE 8 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter les marges de retrait minimum suivantes :

- la *marge de retrait* est égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 4 m.
- toutefois si aucune des *façades* implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture créant des vues directes, cette marge est ramenée à la moitié de la hauteur de la *façade* la plus haute avec un minimum de 2 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe ne comportant pas d'étage.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

ARTICLE 9 UA - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 UA - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 m au point le plus haut (cheminées, antennes exclues).

Toutefois cette hauteur maximale est portée à :

- 16 m si cela permet d'assurer une meilleure continuité urbaine du fait de la présence à proximité immédiate de bâtiments existants ayant une hauteur comprise entre 13 et 16 m.
- 18 m pour les *équipements collectifs* et les installations destinées au fonctionnement des services publics.

La hauteur des bâtiments annexes n'excèdera pas 3 m à l'égout et 6 m au faîtage.

ARTICLE 11 UA - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 12 UA - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- des *extensions* de constructions existantes,
- des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable, à condition que soient créés plus de 4 logements. S'il n'est pas créé plus de 4 logements, il ne sera pas exigé de création de nouvelles places de stationnement.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 13 UA - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il sera aménagé, sur chaque unité foncière au moins 15 % d'espaces plantés paysagés :

- soit en espace de pleine terre
 - soit en espace sur dalle, au niveau du sol, ou en élévation sur une hauteur qui n'excèdera pas la hauteur supérieure du rez de chaussée. Ces espaces paysagés sur dalle devront être recouverts d'une épaisseur de pleine terre de 50 cm minimum.
- Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable » évolutifs :
 - les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement devront être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.
 - les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.
 - Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable » stricts :
 - toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieurs et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin, piscine non couverte si elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
 - les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 UA - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Faubourgs traditionnels

Rappel : Les dispositions suivantes sont applicables pour l'ensemble de la zone UB

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicables en plus du présent règlement.

ARTICLE 1 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'entrepôts
- Les *installations classées* soumises à autorisation préalable
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parc d'attractions
- L'aménagement d'aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 Ha
- L'aménagement d'aire en vue de la pratique d'un sport motorisé
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs de plus de 50 unités
- L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs
- Les antennes relais

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

- Les constructions ne sont autorisées que si elles sont situées à 15 m minimum des limites d'un espace boisé classé. Toutefois les constructions annexes sont autorisées dans cette bande de 15 m. Ne sont pas assujetties à cette règle, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles aient une *surface de plancher* inférieure à 300 m².
- Par ailleurs, à l'intérieur des périmètres repérés sur le document graphique comme secteurs de mixité sociale au titre de l'article L. 123-1 16° du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements supérieures à une *surface de plancher* de 1000 m² devront comprendre au moins 20 % de logements locatifs sociaux. Ce taux évoqué est un minimum, la commune ne s'interdit pas d'aller au-delà sur certaines opérations.
- Les constructions identifiées comme remarquables au titre de l'article L.123-1-5-7° et identifiées comme telles sur le document graphique doivent être conservées, leur démolition est interdite.

ARTICLE 3 UB - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées 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 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.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

Pour les opérations de construction ou d'aménagement dont l'emprise occupe une surface d'au moins 5000 m², des aménagements de voies spécifiques doivent être créés pour la circulation des vélos.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 UB - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les normes de débit de fuite fixées par le règlement d'eau et d'assainissement, soit un litre par seconde par hectare.

Concernant la limitation des débits de fuite, le constructeur devra se mettre en rapport avec les services de la ville de Rambouillet.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques..

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 UB - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 6 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

- Les constructions peuvent être implantées en limites des emprises publiques ou en retrait.
- En cas d'implantation en retrait :
 - o la marge minimum de retrait à respecter est de 2,5 m par rapport aux voies ou emprises publiques. Toutefois les constructions peuvent être implantées dans la marge de 0 à 2,5 m par rapport à l'*alignement*, si cette implantation permet d'assurer une continuité par rapport aux constructions mitoyennes.
 - o la continuité visuelle de l'*alignement* doit être assurée par un élément constructif : mur, portail, porche...

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

ARTICLE 7 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Modalités d'implantation des constructions

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Elles doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites de *fond de parcelles* si cette limite correspond à une limite avec la zone UD. Toutefois les constructions annexes peuvent être implantées en limites de *fond de parcelles*.

b) Marges minimum de retrait à respecter en cas d'implantation en retrait :

a) Les constructions doivent s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur à l'égout avec un minimum de 6 m.

b) Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas d'ouverture créant des *vues directes*, cette distance est ramenée au tiers de la hauteur à l'égout sans être inférieure à 3 m.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

ARTICLE 8 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter les marges de retrait minimum suivantes :

- la *marge de retrait* est égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 6 m.
- toutefois si aucune des *façades* implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture créant des *vues directes*, cette marge est ramenée à la moitié de la hauteur de la *façade* la plus haute avec un minimum de 3 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe ne comportant pas d'étage.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

ARTICLE 9 UB - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 50 % de la surface de l'unité foncière.

Ne sont pas assujetties à cette règle, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 UB - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au point le plus haut. Toutefois, elle est fixée à 15 m au point le plus haut pour les *équipements collectifs* et les installations destinées au fonctionnement des services publics

La hauteur des bâtiments annexes n'excèdera pas 3 m à l'égout et 6 m au faîtaage.

ARTICLE 11 UB - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

I - Dispositions applicables aux constructions

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine.

En cas de toitures terrasses : les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

En cas de toitures terrasses, celles-ci seront végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité.

Châssis de toit :

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le rampant de la toiture. Ils doivent être placés dans l'axe des *ouvertures* des niveaux inférieurs ou des trumeaux. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit.

b) Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales.

Éléments de modénature

Les *façades* devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtres.

Façades commerciales

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

Le traitement commercial des *façades* ne dépassera pas la hauteur du rez-de-chaussée. Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdits.

c) Dispositions diverses

Matériaux :

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Les rampes de parkings

Les rampes de parking destinées à desservir plus de 4 places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture.

Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs)

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

A proximité de la forêt, sont interdits la pose de dispositifs lumineux ainsi que les matériaux réfléchissants.

d) Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des *façades* en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en *façade* ou sur toiture.

Châssis de toit

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le rampant de la toiture. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit. Ils doivent être placés dans l'axe des *ouvertures* des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

e) Dispositions applicables aux extensions

Toute *extension* de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les surélévations des constructions sont autorisées :

- Sous réserve du respect de l'article 10 du présent règlement
- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction

II – Dispositions applicables aux clôtures (voir les dispositions figurant en annexe 3 du présent règlement)

ARTICLE 12 UB - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- aux *extensions* de constructions existantes,
- aux changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable, à condition que soient créés plus de 4 logements. S'il n'est pas créé plus de 4 logements, il ne sera pas exigé de création de nouvelles places de stationnement.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 13 UB - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

30 % au moins de la surface de l'îlot de propriété doivent être aménagés en jardin et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain libre

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

- Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable» évolutifs :
 - les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement devront être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.
 - les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.

- Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable» stricts :
 - toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieurs et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin, piscine non couverte si elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
 - les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 14 UB- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Quartiers d'immeubles

Rappel : Les dispositions suivantes sont applicables pour l'ensemble de la zone UC

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicables en plus du présent règlement.

ARTICLE 1 UC - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'entrepôts
- Les *installations classées* soumises à autorisation préalable
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parc d'attractions
- L'aménagement d'aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 Ha
- L'aménagement d'aire en vue de la pratique d'un sport motorisé
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs de plus de 50 unités
- L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs
- Les antennes relais

ARTICLE 2 UC - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage commercial ou artisanal à condition qu'elles aient une *surface de plancher* inférieure à 1000 m².
- Par ailleurs, à l'intérieur des périmètres repérés sur le document graphique comme secteurs de mixité sociale au titre de l'article L. 123-1 16° du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements supérieures à une *surface de plancher* de 1000 m² devront comprendre au moins 20 % de logements locatifs sociaux. Ce taux évoqué est un minimum, la commune ne s'interdit pas d'aller au-delà sur certaines opérations.
- Les constructions identifiées comme remarquables au titre de l'article L.123-1-5-7° et identifiées comme telles sur le document graphique doivent être conservées, leur démolition est interdite.

ARTICLE 3 UC - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées 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 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.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

Pour les opérations de construction ou d'aménagement dont l'emprise occupe une surface d'au moins 5000 m², des aménagements de voies spécifiques doivent être créés pour la circulation des vélos.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 UC - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les normes de débit de fuite fixées par le règlement d'eau et d'assainissement.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les normes de débit de fuite fixées par le règlement d'eau et d'assainissement soit un litre par seconde par hectare.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques..

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 UC - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 UC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions peuvent être implantées en limite de voie ou en retrait. En cas d'implantation en retrait la marge minimum de retrait est fixée à 2,50 m au moins par rapport à l'*alignement* de la voie.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

ARTICLE 7 UC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Toutefois si la limite séparative correspond à une limite avec une zone UD, les constructions seront implantées en retrait par rapport à cette limite sauf les constructions annexes.

b) Marges minimales de retrait imposées

En cas d'implantation en retrait, les marges minimum de retrait sont les suivantes ;

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite comporte des *ouvertures* créant des *vues directes*, la distance en vis-à-vis des limites séparatives doit être égale à la moitié de la hauteur de la *façade* avec un minimum de 8 m.
- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouvertures* créant des *vues directes*, la distance en vis-à-vis des limites séparatives doit être égale au quart de la hauteur de la *façade* avec un minimum de 4 m.

Les modalités de calcul de la hauteur de la *façade* (H) ainsi que de la *marge de retrait* (L) sont précisées en annexe du présent règlement.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

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

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter les marges de retrait minimum suivantes :

Si une des *façades* située en vis-à-vis comporte des *ouvertures* créant des *vues directes*, les constructions doivent être implantées en respectant une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à 8 m.

- Si une des *façades* située en vis-à-vis ne comporte pas d'*ouvertures* créant des *vues directes*, les constructions doivent être implantées en respectant une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à 4 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe ne comportant pas d'étage.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

ARTICLE 9 UC - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments en sous-sol, ou semi enterré dont la hauteur au dessus du sol n'excède pas un mètre peut atteindre 80 % de la surface du terrain.

L'emprise au sol des bâtiments en élévation au dessus d'un rez-de-chaussée est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 UC - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles de hauteur fixées ci-dessous s'appliquent jusqu'au point le plus haut de la construction, cheminée et antenne exclue.

La hauteur maximale est fixée à 16 m.

La hauteur des bâtiments annexes n'excèdera pas 3 m à l'égout et 6 m au faîtage.

Pour les constructions existantes à la date d'application du présent règlement, la hauteur maximale autorisée correspond à la hauteur actuelle de la construction à laquelle peut être ajoutée une surélévation d'une hauteur de 3 m maximum, permettant de réaliser un niveau supplémentaire, à condition que cette surélévation s'accompagne d'une amélioration esthétique de la construction ou d'une amélioration de ses performances énergétiques.

ARTICLE 11 UC - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine.

Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

En cas de toitures terrasse surplombées par d'autres constructions ou partie d'immeuble, celles-ci seront végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité.

b) Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales.

Les linéaires de *façade* d'un seul tenant n'excéderont pas 30 m. Au-delà d'un linéaire de 15 m, un rythme de composition devra être créé dans l'organisation de la *façade*, soit par le biais d'un décrochement, en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

Éléments de modénature

Les *façades* devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtres.

Façades commerciales

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

Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdits.

c) Dispositions diverses

Matériaux :

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Les rampes de parkings

Les rampes de parking destinées à desservir plus de 4 places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture.

Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs)

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

A proximité de la forêt, sont interdits la pose de dispositifs lumineux ainsi que les matériaux réfléchissants.

II – Dispositions applicables aux clôtures (voir les dispositions figurant en annexe 3 du présent règlement)

ARTICLE 12 UC - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- aux *extensions* de constructions existantes,
- aux changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable, à condition que soient créés plus de 4 logements. S'il n'est pas créé plus de 4 logements, il ne sera pas exigé de création de nouvelles places de stationnement.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 13 UC - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il sera aménagé, sur chaque unité foncière au moins 20 % d'espaces plantés paysagés :

- soit en espace de pleine terre
- soit en espace sur dalle, au niveau du sol, ou en élévation sur une hauteur qui n'excèdera pas la hauteur supérieure d'un rez de chaussée. Ces espaces paysagés sur dalle devront être recouverts d'une épaisseur de pleine terre de 50 cm minimum.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable » évolutifs :
 - les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement devront être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.
 - les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.
- Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable » stricts :
 - toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieurs et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin, piscine non couverte si elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
 - les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 UC - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Quartiers résidentiels de maisons avec jardins

Cette zone comprend trois secteurs :

UD a : densité plus importante avec des maisons généralement en mitoyenneté

UD b : densité moyenne

UD c : densité faible avec des maisons généralement implantées au milieu de jardins d'assez grande taille

Il est rappelé que le lotissement de La Drouette est couvert par un règlement spécifique qui s'applique en plus des dispositions suivantes.

Rappel : Les dispositions suivantes sont applicables pour l'ensemble de la zone UD

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicables en plus du présent règlement.

ARTICLE 1 UD - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'entrepôts
- Les *installations classées* soumises à autorisation préalable
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parc d'attractions
- L'aménagement d'aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 Ha
- L'aménagement d'aire en vue de la pratique d'un sport motorisé
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs de plus de 50 unités
- L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs
- Les antennes relais

ARTICLE 2 UD - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ne sont autorisées que si elles sont situées à 15 m minimum d'un espace boisé classé, toutefois les *extensions mesurées* d'une construction existante sont autorisées dans cette bande de 15 m.

- Les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles aient une *surface de plancher* inférieure à 200 m².

- Les constructions identifiées comme remarquables au titre de l'article L.123-1-5-7° et identifiées comme telles sur le document graphique doivent être conservées, leur démolition est interdite.

Dans les marges de protection des lisières telle qu'elles sont figurées sur le document graphique :

- Hors site urbain constitué (trait plein) : toute construction est interdite dans une bande de 50 mètres, est autorisée l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de la *surface de plancher* existante à la date d'application du présent règlement.
- En site urbain constitué (trait pointillé) : toute construction est interdite dans une bande de 15 mètres, est autorisée l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de la *surface de plancher* existante à la date d'application du présent règlement.

ARTICLE 3 UD - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées 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 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.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

Pour les opérations de construction ou d'aménagement dont l'emprise occupe une surface d'au moins 5000 m², des aménagements de voies spécifiques doivent être créés pour la circulation des vélos.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 UD - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux

donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les normes de débit de fuite fixées par le règlement d'eau et d'assainissement soit un litre par seconde par hectare.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques..

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 UD - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 UD - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m par rapport à la limite avec l'emprise publique.

Cependant, s'il existe sur le terrain une construction implantée à moins de 5 m, l'*extension* peut être réalisée dans le prolongement de la *façade* actuelle.

Cas particulier des terrains situés en angle de rue :

La construction devra respecter une *marge de recul* de 5 mètres :

- par rapport à l'*alignement* de la voie la plus large lorsque les voies sont de largeur inégale.
- indifféremment par rapport à l'*alignement* de l'une ou l'autre des voies lorsque les voies sont de largeur égale.

Par rapport à l'autre voie, elle doit respecter une *marge de recul* avec un minimum de 2,50 mètres.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Toutefois dans la *marge de recul*, sont autorisés :

- les escaliers, perrons et marquises.
- les constructions annexes, locaux techniques...

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

ARTICLE 7 UD - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) En secteurs UDa et UDb

- Limites séparatives : les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Toutefois, en secteur UDb au delà de la bande des 30 m mesurée à partir de l'*alignement*, les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives à l'exception des annexes qui peuvent être implantées en limite séparative.

- Par rapport aux limites de *fond de parcelle*, elles seront implantées en retrait à l'exception des annexes qui peuvent être implantées en limite séparative.

Marges minimum à respecter en cas d'implantation en retrait :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite séparative comporte des *ouvertures* créant des *vues directes*, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur de la *façade* avec un minimum de 6 m.
- Si la *façade* ne comporte pas d'*ouvertures* créant des *vues directes*, elle doit être implantée à une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la *façade* avec un minimum de 3 m.

b) En secteur UDc

Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait, à l'exception des annexes qui peuvent être implantées en limite séparative.

Marges minimum à respecter en cas d'implantation en retrait :

- Dans une bande de 30 m mesurée à partir de l'*alignement*:
 - Si la *façade* en vis-à-vis de la limite séparative comporte des *ouvertures* créant des *vues directes*, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur de la *façade* avec un minimum de 6 m.
 - Si la *façade* ne comporte pas d'*ouvertures* créant des *vues directes*, elle doit être implantée à une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la *façade* avec un minimum de 3 m.

- Au delà de la bande des 30 m mesurée à partir de l'*alignement* :
 - Si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues directes, elle doit être implantée à une distance au moins égale à deux fois la hauteur de la façade avec un minimum de 12 m.
 - Si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 6 m.

c) En tous secteurs :

Les modalités de calcul de la hauteur de la *façade* (H) ainsi que de la *marge de retrait* (L) sont précisées en annexe du présent règlement.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

ARTICLE 8 UD - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter les marges de retrait minimum suivantes :

- Dans la bande de 30 m mesurée à partir de l'*alignement* :
 - la *marge de retrait* est égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 6 m.
 - toutefois si aucune des *façades* implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture créant des *vues directes*, cette marge est ramenée à la moitié de la hauteur de la *façade* la plus haute avec un minimum de 3 m.
- Au delà de la bande des 30 m mesurée à partir de l'*alignement* :
 - la *marge de retrait* est égale à deux fois la hauteur de la façade avec un minimum de 12 m.
 - toutefois si aucune des *façades* implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture créant des *vues directes*, cette marge est ramenée à la hauteur de la façade avec un minimum de 6 m.

Les modalités de calcul de la hauteur de la *façade* (H) ainsi que de la *marge de retrait* (L) sont précisées en annexe du présent règlement.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe ne comportant pas d'étage.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

ARTICLE 9 UD - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à

- Secteur UDa : l'emprise au sol maximum est 50% de la surface de la parcelle.
- Secteur UDb : l'emprise au sol maximum est 45% de la surface de la parcelle.
- Secteur UDC : l'emprise au sol maximum est 30 % de la surface de la parcelle.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 UD - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Outre les dispositions suivantes, les constructions devront respecter les dispositions de la ZPPAUP applicables en plus du présent règlement.

La hauteur maximum des constructions est fixée à

- Secteur UDa : 9 m
- Secteur UDb : 10, 5 m
- Secteur UDC : 9 m

La hauteur des bâtiments annexes n'excèdera pas 3 m à l'égout et 6 m au faîtaige.

ARTICLE 11 UD - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures...

Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

Châssis de toit

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le rampant de la toiture. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit. Ils doivent être placés dans l'axe des *ouvertures* des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

b) Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales.

Éléments de modénature

Les *façades* devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtres.

Façades commerciales

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

c) Dispositions diverses

Matériaux :

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Les rampes de parkings

Les rampes de parking destinées à desservir plus de 4 places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture.

Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs)

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

A proximité de la forêt, sont interdits la pose de dispositifs lumineux ainsi que les matériaux réfléchissants.

I – Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions

a) Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

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

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en *façade* ou sur toiture.

b) Dispositions applicables aux extensions

Toute *extension* de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les surélévations des constructions sont autorisées :

- Sous réserve du respect de l'article 10 du présent règlement
- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction

II – Dispositions applicables aux clôtures (voir les dispositions figurant en annexe 3 du présent règlement)

ARTICLE 12 UD - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose à l'occasion des constructions nouvelles, des *extensions* de constructions existantes, des changements de destination à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 13 UD - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Une proportion de la surface du terrain doit recevoir un aménagement paysager végétal de pleine terre, hors aires de stationnement. Cette proportion est fixée à :

- Secteur UDa : 30% de la surface de la parcelle
- Secteur UDb : 50% de la surface de la parcelle.
- Secteur UDC : 60 % de la surface de la parcelle.

Il sera planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m² de terrain

- Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable » évolutifs :
 - les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement devront être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.
 - les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.
- Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable » stricts :

- toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieurs et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin, piscine non couverte si elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 14 UD - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à

- Secteur UDa : 0,50
- Secteur UDb : 0,50
- Secteur UDe : 0,30

En tous secteurs, il n'est pas fixé de COS pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L123-1-1 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que sur la parcelle issue d'un détachement effectué à compter de la date d'application du présent règlement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Grands équipements collectifs

Rappel : Les dispositions suivantes sont applicables pour l'ensemble de la zone UE

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicables en plus du présent règlement.

ARTICLE 1 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées

- à l'exploitation agricole ou forestière
- à usage industriel et d'entrepôt

ARTICLE 2 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sur l'ensemble de la zone sont autorisées les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'équipements autorisés dans la zone : logements de gardien, logements de fonction.

- Les constructions identifiées comme remarquables au titre de l'article L.123-1-5-7° et identifiées comme telles sur le document graphique doivent être conservées, leur démolition est interdite.

Dans les marges de protection des lisières telle qu'elles sont figurées sur le document graphique :

- Hors site urbain constitué (trait plein) : toute construction est interdite dans une bande de 50 mètres, est autorisée l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de la *surface de plancher* existante à la date d'application du présent règlement.
- En site urbain constitué (trait pointillé) : toute construction est interdite dans une bande de 15 mètres, est autorisée l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de la *surface de plancher* existante à la date d'application du présent règlement.

ARTICLE 3 UE - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées 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 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.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

Pour les opérations de construction ou d'aménagement dont l'emprise occupe une surface d'au moins 5000 m², des aménagements de voies spécifiques doivent être créés pour la circulation des vélos.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 UE - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les normes de débit de fuite fixées par le règlement d'eau et d'assainissement soit un litre par seconde par hectare.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au

titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 UE - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

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

En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est de 2,50 m par rapport à l'*alignement*.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

ARTICLE 7 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Lorsqu'elles sont implantées en retrait, la marge minimum de retrait est de 3 m.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

ARTICLE 8 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 9 UE - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain. Toutefois, elle est fixée à 20% sur le site du Vieux Moulin (UE*).

ARTICLE 10 UE - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur est fixée à 15 mètres.

La hauteur des bâtiments annexes n'excèdera pas 3 m à l'égout et 6 m au faîtage.

ARTICLE 11 UE - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions générales :

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

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

Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain

ARTICLE 12 UE - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose à l'occasion des constructions nouvelles, des *extensions* de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 13 UE - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les marges laissées libres par rapport à l'*alignement* et aux limites séparatives doivent être végétalisées

- Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable » évolutifs :
 - les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement devront être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.
 - les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.

- Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable » stricts :
 - toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieurs et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin, piscine non couverte si elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
 - les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 UE - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UF

Bourgs ruraux

Rappel : Les dispositions suivantes sont applicables pour l'ensemble de la zone UF

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicables en plus du présent règlement.

ARTICLE 1 UF- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'entrepôts
- Les *installations classées* soumises à autorisation préalable
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parc d'attractions
- L'aménagement d'aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 Ha
- L'aménagement d'aire en vue de la pratique d'un sport motorisé
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs de plus de 50 unités
- L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs
- Les antennes relais

En secteur UFa :

- Les constructions nouvelles

ARTICLE 2 UF - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ne sont autorisées que si elles sont situées à 15 m minimum des limites d'un espace boisé classé. Toutefois les constructions annexes sont autorisées dans cette bande de 15 m. Ne sont pas assujetties à cette règle, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles aient une *surface de plancher* inférieure à 300 m².
- Les constructions identifiées comme remarquables au titre de l'article L.123-1-5-7° et identifiées comme telles sur le document graphique doivent être conservées, leur démolition est interdite.

Dans les marges de protection des lisières telle qu'elles sont figurées sur le document graphique :

- Hors site urbain constitué (trait plein) : toute construction est interdite dans une bande de 50 mètres, est autorisée l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de la *surface de plancher* existante à la date d'application du présent règlement.
- En site urbain constitué (trait pointillé) : toute construction est interdite dans une bande de 15 mètres, est autorisée l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de la *surface de plancher* existante à la date d'application du présent règlement.

En secteur UFa :

- L'extension des constructions dans la limite de 20% de la *surface de plancher* existante à la date d'application du présent règlement.

ARTICLE 3 UF- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées 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 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.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

Pour les opérations de construction ou d'aménagement dont l'emprise occupe une surface d'au moins 5000 m², des aménagements de voies spécifiques doivent être créés pour la circulation des vélos.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 UF - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement**a) Eaux usées :**

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les normes de débit de fuite fixées par le règlement d'eau et d'assainissement soit un litre par seconde par hectare.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

ARTICLE 5 UF - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 6 UF - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

- Les constructions peuvent être implantées en limites des emprises publiques ou en retrait.
- En cas d'implantation en retrait :
 - o la marge minimum de retrait à respecter est de 2,5 m par rapport aux voies ou emprises publiques. Toutefois les constructions peuvent être implantées dans la marge de 0 à 2,5 m par rapport à l'*alignement*, si cette implantation permet d'assurer une continuité par rapport aux constructions mitoyennes.
 - o la continuité visuelle de l'*alignement* doit être assurée par un élément constructif : mur, portail, porche...

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

ARTICLE 7 UF - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Modalités d'implantation des constructions

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Elles doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites de *fond de parcelles*. Toutefois les constructions annexes peuvent être implantées en limites de *fond de parcelles*.

b) Marges minimum de retrait à respecter en cas d'implantation en retrait :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur à l'égout avec un minimum de 6 m,
- Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas d'ouverture créant des *vues directes*, cette distance est ramenée au tiers de la hauteur à l'égout sans être inférieure à 3 m.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

ARTICLE 8 UF - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière devront respecter les marges de retrait minimum suivantes :

- la *marge de retrait* est égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 6 m.
- toutefois si aucune des *façades* implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture créant des *vues directes*, cette marge est ramenée à la moitié de la hauteur de la *façade* la plus haute avec un minimum de 3 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe ne comportant pas d'étage.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le

respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

ARTICLE 9 UF - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 UF - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m.

La hauteur des bâtiments annexes n'excèdera pas 3 m à l'égout et 6 m au faîtage.

ARTICLE 11 UF - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

I - Dispositions applicables aux constructions

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine.

Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

En cas de toitures terrasse, celles-ci seront végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité.

Châssis de toit :

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le rampant de la toiture. Ils doivent être placés dans l'axe des *ouvertures* des niveaux inférieurs ou des trumeaux. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit.

b) Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales.

Éléments de modénature

Les *façades* devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtres.

Façades commerciales

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

Le traitement commercial des *façades* ne dépassera pas la hauteur du rez-de-chaussée. Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdits.

c) Dispositions diverses**Matériaux :**

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Les rampes de parkings

Les rampes de parking destinées à desservir plus de 4 places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture.

Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs)

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

A proximité de la forêt, sont interdits la pose de dispositifs lumineux ainsi que les matériaux réfléchissants.

d) Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des *façades* en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en *façade* ou sur toiture.

Châssis de toit

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le rampant de la toiture. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit. Ils doivent être placés dans l'axe des *ouvertures* des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

e) Dispositions applicables aux extensions

Toute *extension* de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les surélévations des constructions sont autorisées :

- Sous réserve du respect de l'article 10 du présent règlement
- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction

II – Dispositions applicables aux clôtures (voir les dispositions figurant en annexe 3 du présent règlement)**ARTICLE 12 UF - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- des *extensions* de constructions existantes,
- des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable, à condition que soient créés plus de 4 logements. S'il n'est pas créé plus de 4 logements, il ne sera pas exigé de création de nouvelles places de stationnement.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 13 UF - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

40 % au moins de la surface de l'îlot de propriété doivent être aménagés en jardin et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable » évolutifs :
 - les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement devront être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.

- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.
- Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable» stricts :
 - toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieurs et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin, piscine non couverte si elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
 - les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 UF - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Zones d'activités Economiques

ARTICLE 1 UI - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone (UIa et UIb) : les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2

En secteur UIb : les constructions destinées aux activités industrielles et les entrepôts

ARTICLE 2 UI - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à une construction à usage d'activités économiques (logements de gardien, logements de fonction).
- De plus, sont autorisées en zone UIa, les constructions à usage d'entrepôt, à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'activités d'artisanat, de commerce ou d'industrie.

Dans les marges de protection des lisières telle qu'elles sont figurées sur le document graphique :

- Hors site urbain constitué (trait plein) : toute construction est interdite dans une bande de 50 mètres, est autorisée l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de la *surface de plancher* existante à la date d'application du présent règlement.
- En site urbain constitué (trait pointillé) : toute construction est interdite dans une bande de 15 mètres, est autorisée l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de la *surface de plancher* existante à la date d'application du présent règlement.

ARTICLE 3 UI - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées 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 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.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

Pour les opérations de construction ou d'aménagement dont l'emprise occupe une surface d'au moins 5000 m², des aménagements de voies spécifiques doivent être créés pour la circulation des vélos.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 UI - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement**a) Eaux usées :**

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les normes de débit de fuite fixées par le règlement d'eau et d'assainissement soit un litre par seconde par hectare.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 UI - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 UI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'*alignement* des voies.

La marge minimum de retrait est de 2,5 m par rapport à l'*alignement*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux petits ouvrages affectés au gardiennage, à la surveillance ou aux réseaux divers qui peuvent être élevés à l'*alignement*, sous réserve qu'ils soient esthétiquement harmonisés aux constructions environnantes et intégrés au site.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

ARTICLE 7 UI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur définie à l'article 10 sans être inférieure à 5 m.

Pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 2500 m², les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

ARTICLE 8 UI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions implantées sur la même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une distance au moins égale à 5 m.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe ne comportant pas d'étage.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

ARTICLE 9 UI - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 UI - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des bâtiments annexes n'excèdera pas 3 m à l'égout et 6 m au faîtage.

ARTICLE 11 UI - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales et en harmonie avec elles.
Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

Façades commerciales

Les *façades* de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdits.

Matériaux :

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

A proximité de la forêt, sont interdits la pose de dispositifs lumineux ainsi que les matériaux réfléchissants.

ARTICLE 12 UI - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement, ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement pour les opérations de chargement-déchargement.

Cette obligation s'impose à l'occasion des constructions nouvelles, des *extensions* de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 13 UI - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATION

Une proportion de la surface du terrain doit recevoir un aménagement paysager végétal de pleine terre, hors aires de stationnement. Cette proportion est fixée à :

- Secteur UIa : 10% de la surface de la parcelle.
- Secteur UIb : 20% de la surface de la parcelle.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m² de terrain libre.

Les marges laissées libres par rapport à l'*alignement* et aux limites séparatives doivent être végétalisées.

Les espaces paysagés remarquables mentionnés sur le document graphique doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé particulièrement soigné.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable» évolutifs :
 - les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement devront être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.
 - les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.

- Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable» stricts :
 - toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieurs et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin, piscine non couverte si elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
 - les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 UI - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK

**Cette zone couvre des terrains liés aux activités de la Défense Nationale
Elle est intégralement comprise dans le site paysager de la Grille de Versailles**

Rappel : Les dispositions suivantes sont applicables pour l'ensemble de la zone UK

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicables en plus du présent règlement.

ARTICLE 1 UK - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UK 2

ARTICLE 2 UK - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions implantées à moins de 15 m des espaces boisés classés, à l'exception des extensions mesurées,

Dans les bandes de 200 m situées de part et d'autre des voies bruyantes, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors de la délivrance du permis de construire (arrêté du 6 octobre 1978).

ARTICLE 3 UK - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées 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 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.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 UK - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les normes de débit de fuite fixées par le règlement d'eau et d'assainissement soit un litre par seconde par hectare.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 UK - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 UK - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux petits ouvrages affectés au gardiennage, à la surveillance ou aux réseaux divers qui peuvent être élevés à l'*alignement*, sous réserve qu'ils soient esthétiquement harmonisés aux constructions environnantes et intégrés au site.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicable en plus du présent règlement.

ARTICLE 7 UK - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur à l'égout avec un minimum de 8 m.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicable en plus du présent règlement.

ARTICLE 8 UK - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière devront respecter les marges de retrait minimum suivantes :

- la *marge de retrait* est égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 m.
- toutefois si aucune des *façades* implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture génératrice de vue directe, cette marge est ramenée à la moitié de la hauteur de la *façade* la plus haute avec un minimum de 4 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe ne comportant pas d'étage.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicable en plus du présent règlement.

ARTICLE 9 UK - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 UK - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage.

La hauteur des constructions annexes n'excèdera pas 3 m à l'égout et 6 m au faîtage.

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicable en plus du présent règlement.

ARTICLE 11 UK - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicable en plus du présent règlement.

ARTICLE 12 UK - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement, ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement pour les opérations de chargement-déchargement.

Cette obligation s'impose à l'occasion des constructions nouvelles, des *extensions* de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 13 UK - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

- Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable » évolutifs :
 - les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement devront être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.
 - les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.

- Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable » stricts :
 - toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieurs et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin, piscine non couverte si elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
 - les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicable en plus du présent règlement.

ARTICLE 14 UK - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,70.

CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Il s'agit des zones actuellement non équipées, destinées à l'urbanisation sous forme de plans d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Ces zones sont actuellement inconstructibles, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

ARTICLE 1 AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites

ARTICLE 2 AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 3 AU - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 4 AU - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 5 AU - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 7 AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 8 AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 AU - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 AU - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 11 AU - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 12 AU - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 13 AU - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 14 AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

Zone à urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble

ARTICLE 1 AUb - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'entrepôts
- Les *installations classées* soumises à autorisation préalable
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parc d'attractions
- L'aménagement d'aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 Ha
- L'aménagement d'aire en vue de la pratique d'un sport motorisé
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs de plus de 50 unités
- L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs
- Les antennes relais

ARTICLE 2 AUb - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'équipements
- Les constructions à usage d'activités tertiaires, commerciales ou artisanales.

Ces constructions sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble. Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble, en particulier les aires de jeux pour enfants, et assurer une urbanisation cohérente et continue de l'ensemble de la zone.

- Les constructions ne sont autorisées que si elles sont situées à 15 m minimum d'un espace boisé classé, toutefois les *extensions* mesurées d'une construction existante sont autorisées dans cette bande de 15 m.

ARTICLE 3 AUb - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées 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 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.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

Pour les opérations de construction ou d'aménagement dont l'emprise occupe une surface d'au moins 5000 m², des aménagements de voies spécifiques doivent être créés pour la circulation des vélos.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 AUb - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les normes de débit de fuite fixées par le règlement d'eau et d'assainissement soit un litre par seconde par hectare.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques..

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 AUb - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 AUb - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Outre les dispositions suivantes, les constructions devront respecter les dispositions de la ZPPAUP applicables en plus du présent règlement.

- Les constructions peuvent être implantées en limites des emprises publiques ou en retrait.
- En cas d'implantation en retrait :
 - o la marge minimum de retrait à respecter est de 2,5 m par rapport aux voies ou emprises publiques. Toutefois les constructions peuvent être implantées dans la marge de 0 à 2,5 m par rapport à l'*alignement*, si cette implantation permet d'assurer une continuité par rapport aux constructions mitoyennes.
 - o la continuité visuelle de l'*alignement* doit être assurée par un élément constructif : mur, portail, porche...

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

ARTICLE 7 AUb - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.
Marges minimum de retrait à respecter en cas d'implantation en retrait :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur à l'égout avec un minimum de 6 m,
- Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas d'ouverture créant des *vues directes*, cette distance est ramenée au tiers de la hauteur à l'égout sans être inférieure à 3 m.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

ARTICLE 8 AUb - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter les marges de retrait minimum suivantes :

- la *marge de retrait* est égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 6 m.
- toutefois si aucune des *façades* implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture créant des *vues directes*, cette marge est ramenée à la moitié de la hauteur de la *façade* la plus haute avec un minimum de 3 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe ne comportant pas d'étage.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

ARTICLE 9 AUb - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 50 % de la surface de l'unité foncière.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 AUb - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m au point le plus haut et exceptionnellement 15 m au faitage pour les équipements publics.

La hauteur des bâtiments annexes n'excèdera pas 3 m à l'égout et 6 m au faitage.

ARTICLE 11 Aub - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

I - Dispositions applicables aux constructions

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine.

Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

En cas de toitures terrasse, celles-ci seront végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité.

Châssis de toit :

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le rampant de la toiture. Ils doivent être placés dans l'axe des *ouvertures* des niveaux inférieurs ou des trumeaux. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit.

b) Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales.

Eléments de modénature

Les *façades* devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtres.

Façades commerciales

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

Le traitement commercial des *façades* ne dépassera pas la hauteur du rez-de-chaussée. Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdits.

c) Dispositions diverses

Matériaux :

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Les rampes de parkings

Les rampes de parking destinées à desservir plus de 4 places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture.

Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs)

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

A proximité de la forêt, sont interdits la pose de dispositifs lumineux ainsi que les matériaux réfléchissants.

d) Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des *façades* en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en *façade* ou sur toiture.

Châssis de toit

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le rampant de la toiture. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit. Ils doivent être placés dans l'axe des *ouvertures* des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales.

e) Dispositions applicables aux extensions

Toute *extension* de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les surélévations des constructions sont autorisées :

- Sous réserve du respect de l'article 10 du présent règlement
- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction

II – Dispositions applicables aux clôtures (voir les dispositions figurant en annexe 3 du présent règlement)

ARTICLE 12 AUb - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- aux *extensions* de constructions existantes,
- aux changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable, à condition que soient créés plus de 4 logements. S'il n'est pas créé plus de 4 logements, il ne sera pas exigé de création de nouvelles places de stationnement.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 13 AUb - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

30 % au moins de la surface de l'îlot de propriété doivent être aménagés en jardin et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain libre

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 14 AUb - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

Eco quartier gare

Rappel : Les dispositions suivantes sont applicables pour l'ensemble de la zone AUc

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicables en plus du présent règlement.

ARTICLE 1 AUc - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'entrepôts
- Les *installations classées* soumises à autorisation préalable
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parc d'attractions
- L'aménagement d'aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 Ha
- L'aménagement d'aire en vue de la pratique d'un sport motorisé
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs de plus de 50 unités
- L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs
- Les antennes relais

ARTICLE 2 AUc - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectifs sont autorisés afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble. Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble, en particulier les aires de jeux pour enfants, et assurer une urbanisation cohérente et continue de l'ensemble de la zone.

Par ailleurs, à l'intérieur des périmètres repérés sur le document graphique comme secteurs de mixité sociale au titre de l'article L. 123-1 16° du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements supérieures à une *surface de plancher* de 1000 m² devront comprendre au moins 20 % de logements locatifs sociaux. Ce taux évoqué est un minimum, la commune ne s'interdit pas d'aller au-delà sur certaines opérations.

ARTICLE 3 AUc - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées 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 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.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Les ouvrages techniques tels que les postes de transformation ainsi que les installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire..., ne sont pas assujettis à ces règles.

ARTICLE 4 AUc - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les normes de débit de fuite fixées par le règlement d'eau et d'assainissement soit un litre par seconde par hectare.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débourbées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques..

4- Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE 5 AUc - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 AUc - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions peuvent être implantées en limite de voie ou en retrait. En cas d'implantation en retrait la marge minimum de retrait est fixée à 2,50 m au moins par rapport à l'*alignement* de la voie.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicable en plus du présent règlement.

ARTICLE 7 AUc - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Toutefois si la limite séparative correspond à une limite avec une zone UD, les constructions seront implantées en retrait par rapport à cette limite

b) Marges minimales de retrait imposées

En cas d'implantation en retrait, les marges minimum de retrait sont les suivantes ;

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite comporte des *ouvertures* créant des *vues directes*, la distance en vis-à-vis des limites séparatives doit être égale à la moitié de la hauteur de la *façade* avec un minimum de 8 m.
- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouvertures* créant des *vues directes*, la distance en vis-à-vis des limites séparatives doit être égale au quart de la hauteur de la *façade* avec un minimum de 4 m.

Les modalités de calcul de la hauteur de la *façade* (H) ainsi que de la *marge de retrait* (L) sont précisées en annexe du présent règlement.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicable en plus du présent règlement.

ARTICLE 8 AUc - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière devront respecter les marges de retrait minimum suivantes :

Si une des *façades* située en vis-à-vis comporte des *ouvertures* créant des *vues directes*, les constructions doivent être implantées en respectant une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à 8 m.

- Si une des *façades* située en vis-à-vis ne comporte pas d'*ouvertures* créant des *vues directes*, les constructions doivent être implantées en respectant une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à 4 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe ne comportant pas d'étage.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicable en plus du présent règlement.

ARTICLE 9 AUc - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments en sous-sol, ou semi enterré dont la hauteur au dessus du sol n'excède pas un mètre peut atteindre 80 % de la surface du terrain.

L'emprise au sol des bâtiments en élévation au dessus d'un rez-de-chaussée est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 AUc - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles de hauteur fixées ci-dessous s'appliquent jusqu'au point le plus haut de la construction, cheminée et antenne exclue.

La hauteur maximale est fixée à 15 m.

La hauteur des constructions annexes n'excèdera pas 3 m à l'égout et 6 m au faîtage.

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicable en plus du présent règlement.

ARTICLE 11 AUc - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures...

Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

En cas de toitures terrasse surplombées par d'autres constructions ou partie d'immeuble, celles-ci seront végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité.

b) Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales.

Les linéaires de *façade* d'un seul tenant n'excéderont pas 30 m, au-delà d'un linéaire de 15 m, un rythme de composition devra être créé dans l'organisation de la *façade*, soit par le biais d'un décrochement, en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

Éléments de modénature

Les *façades* devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtres.

Façades commerciales

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

Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdits.

c) Dispositions diverses

Les rampes de parkings

Les rampes de parking destinées à desservir plus de 4 places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs)

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

A proximité de la forêt, sont interdits la pose de dispositifs lumineux ainsi que les matériaux réfléchissants.

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicable en plus du présent règlement.

II – Dispositions applicables aux clôtures (voir les dispositions figurant en annexe 3 du présent règlement)

ARTICLE 12 AUc - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- des *extensions* de constructions existantes,
- des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable, à condition que soient créés plus de 4 logements. S'il n'est pas créé plus de 4 logements, il ne sera pas exigé de création de nouvelles places de stationnement.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE 13 AUc- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il sera aménagé, sur chaque unité foncière au moins 20 % d'espaces plantés paysagés :

- soit en espace de pleine terre
 - soit en espace sur dalle, au niveau du sol, ou en élévation sur une hauteur qui n'excèdera pas la hauteur supérieure d'un rez de chaussée. Ces espaces paysagés sur dalle devront être recouverts d'une épaisseur de pleine terre de 50 cm minimum.
- Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable » évolutifs :
 - les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement devront être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.
 - les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.
 - Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable » stricts :
 - toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieurs et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin, piscine non couverte si elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
 - les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicable en plus du présent règlement.

ARTICLE 14 AUc - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 13 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUd

Nouveaux quartiers résidentiels à créer

ARTICLE 1 AUd - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'entrepôts
- Les *installations classées* soumises à autorisation préalable
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parc d'attractions
- L'aménagement d'aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 Ha
- L'aménagement d'aire en vue de la pratique d'un sport motorisé
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs de plus de 50 unités
- L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs
- Les antennes relais.

ARTICLE 2 AUd - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'équipements
- Les constructions à usage d'activités tertiaires, commerciales ou artisanales.

Ces constructions sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble. Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble, en particulier les aires de jeux pour enfants, et assurer une urbanisation cohérente et continue de l'ensemble de la zone.

- Les constructions ne sont autorisées que si elles sont situées à 15 m minimum d'un espace boisé classé, toutefois les *extensions mesurées* d'une construction existante sont autorisées dans cette bande de 15 m.

- Par ailleurs, à l'intérieur des périmètres repérés sur le document graphique comme secteurs de mixité sociale au titre de l'article L. 123-1 16° du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements supérieures à une *surface de plancher* de 1000 m² devront comprendre au moins 20 % de logements locatifs sociaux. Ce taux évoqué est un minimum, la commune ne s'interdit pas d'aller au-delà sur certaines opérations.

Dans les marges de protection des lisières telle qu'elles sont figurées sur le document graphique :

- Hors site urbain constitué (trait plein) : toute construction est interdite dans une bande de 50 mètres, est autorisée l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de la *surface de plancher* existante à la date d'application du présent règlement.

- En site urbain constitué (trait pointillé) : toute construction est interdite dans une bande de 15 mètres, est autorisée l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de la *surface de plancher* existante à la date d'application du présent règlement.

ARTICLE 3 AUd - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées 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 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.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Les ouvrages techniques tels que les postes de transformation..., ne sont pas assujettis à ces règles.

ARTICLE 4 AUd - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – **Assainissement**

a) **Eaux usées :**

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient

séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les normes de débit de fuite fixées par le règlement d'eau et d'assainissement soit un litre par seconde par hectare.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques..

ARTICLE 5 AUd - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 6 AUd - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m par rapport à la limite avec l'emprise publique.

Toutefois, s'il existe sur le terrain une construction implantée à moins de 5 m, l'*extension* peut être réalisée dans le prolongement de la *façade* actuelle.

Cas particulier des terrains situés en angle de rue :

La construction devra respecter une *marge de recul* de 5 m :

- par rapport à l'*alignement* de la voie la plus large lorsque les voies sont de largeur inégale.
- indifféremment par rapport à l'*alignement* de l'une ou l'autre des voies lorsque les voies sont de largeur égale.

Par rapport à l'autre voie, elle doit respecter une *marge de recul* avec un minimum de 2,50 m.

Toutefois dans la *marge de recul*, sont autorisés :

- les escaliers, perrons et marquises.
- les constructions annexes, locaux techniques...

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

ARTICLE 7 AUd - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Limites séparatives latérales : les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

- Par rapport aux autres limites séparatives (limites de *fond de parcelle*) elles seront implantées en retrait à l'exception des annexes qui peuvent être implantées en limite séparative.

Marges minimum à respecter en cas d'implantation en retrait :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite séparative comporte des *ouvertures* créant des *vues directes*, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur de la *façade* avec un minimum de 6 m.
- Si la *façade* ne comporte pas d'*ouvertures* créant des *vues directes*, elle doit être implantée à une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la *façade* avec un minimum de 3 m.

Les modalités de calcul de la hauteur de la *façade* (H) ainsi que de la *marge de retrait* (L) sont précisées en annexe du présent règlement.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

ARTICLE 8 AUd - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter les marges de retrait minimum suivantes :

- la *marge de retrait* est égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 6 m.
- toutefois si aucune des *façades* implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture créant des *vues directes*, cette marge est ramenée à la moitié de la hauteur de la *façade* la plus haute avec un minimum de 3 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe ne comportant pas d'étage.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

ARTICLE 9 AUd - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 45% de la surface de la parcelle.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 AUd - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est fixée à 10,5 m.

La hauteur des constructions annexes n'excèdera pas 3 m à l'égout et 6 m au faîtage.

ARTICLE 11 AUd - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures...

Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

Châssis de toit

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le rampant de la toiture. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit. Ils doivent être placés dans l'axe des *ouvertures* des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

b) Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales.

Éléments de modénature

Les *façades* devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtres.

Façades commerciales

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

c) Dispositions diverses**Matériaux :**

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Les rampes de parkings

Les rampes de parking destinées à desservir plus de 4 places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture.

Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs)

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

A proximité de la forêt, sont interdits la pose de dispositifs lumineux ainsi que les matériaux réfléchissants.

I – Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions**a) Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

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

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en *façade* ou sur toiture.

b) Dispositions applicables aux extensions

Toute *extension* de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les surélévations des constructions sont autorisées :

- Sous réserve du respect de l'article 10 du présent règlement
- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction

II – Dispositions applicables aux clôtures (voir les dispositions figurant en annexe 3 du présent règlement)

ARTICLE 12 AUd - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose à l'occasion des constructions nouvelles, des *extensions* de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 13 AUd - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Une proportion de la surface du terrain doit recevoir un aménagement paysager végétal de pleine terre, hors aires de stationnement. Cette proportion est fixée à 50% de la surface de la parcelle. (Toutefois, pour les terrains de moins de 300 m², cette proportion est portée à 40%)

Il sera planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m² de terrain

- Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable » évolutifs :
 - les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement devront être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.
 - les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.
- Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable » stricts :
 - toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieurs et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin, piscine non couverte si elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
 - les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 AUd - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,40.

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

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L123-1-1 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que sur la parcelle issue d'un détachement effectué à compter de la date d'application du présent règlement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.

CHAPITRE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

Zone destinée à accueillir de nouvelles activités économiques

ARTICLE 1 AUi - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2.

Les constructions destinées aux activités industrielles et les entrepôts.

ARTICLE 2 AUi - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à une construction à usage d'activités économiques (logements de gardien, logements de fonction).
- Les constructions à usage d'entrepôt, à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'activités autorisées dans la zone

Ces constructions sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble. Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble, en particulier les aires de jeux pour enfants, et assurer une urbanisation cohérente et continue de l'ensemble de la zone.

ARTICLE 3 AUi - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées 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 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.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins

générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Les ouvrages techniques tels que les postes de transformation..., ne sont pas assujettis à ces règles.

ARTICLE 4 AUi - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les normes de débit de fuite fixées par le règlement d'eau et d'assainissement soit un litre par seconde par hectare.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débarrassées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

ARTICLE 5 AUi - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 AUi - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'*alignement* des voies

La marge minimum de retrait est de 5 mètres par rapport à l'*alignement*.

Toutefois peuvent être implantées à l'*alignement* ou dans la *marge de retrait* les installations techniques et les structures d'accueil.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

ARTICLE 7 AUi - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur définie à l'article 10 sans être inférieure à 5 m.

Pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 2500 m², les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

ARTICLE 8 AUi - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions implantées sur la même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une distance au moins égale à 5 m.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe ne comportant pas d'étage.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

ARTICLE 9 AUi - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 AUi - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

La hauteur des constructions annexes n'excèdera pas 3 m à l'égout et 6 m au faîtage.

ARTICLE 11 AUi - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

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

Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain

Façades commerciales

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

Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdits.

Matériaux :

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

A proximité de la forêt, sont interdits la pose de dispositifs lumineux ainsi que les matériaux réfléchissants.

ARTICLE 12 AUi - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement, ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement pour les opérations de chargement-déchargement.

Cette obligation s'impose à l'occasion des constructions nouvelles, des *extensions* de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 13 AUi - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATION

Une proportion de la surface du terrain doit recevoir un aménagement paysager végétal de pleine terre, hors aires de stationnement. Cette proportion est fixée à 20% de la surface de la parcelle.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m² de terrain libre.

Les marges laissées libres par rapport à l'*alignement* et aux limites séparatives doivent être végétalisées avec un traitement sous la forme de marges paysagères.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable » évolutifs :
 - les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement devront être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.
 - les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.
- Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable » stricts :
 - toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieurs et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin, piscine non couverte si elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
 - les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 AUi - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 15 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Rappel : Les dispositions suivantes sont applicables pour l'ensemble de la zone A

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicables en plus du présent règlement.

ARTICLE 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature non mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE 2 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les constructions à usage d'habitation ou d'activités à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités agricoles
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les marges de protection des lisières telle qu'elles sont figurées sur le document graphique :

- Hors site urbain constitué (trait plein) : toute construction est interdite dans une bande de 50 mètres, est autorisée l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de la *surface de plancher* existante à la date d'application du présent règlement.
- En site urbain constitué (trait pointillé) : toute construction est interdite dans une bande de 15 mètres, est autorisée l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de la *surface de plancher* existante à la date d'application du présent règlement.

ARTICLE 3 A - ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

ARTICLE 4 A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les normes de débit de fuite fixées par le règlement d'eau et d'assainissement soit un litre par seconde par hectare.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques..

4- Exceptions :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 5 m minimum de l'axe des voies et emprises publiques.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicable en plus du présent règlement.

ARTICLE 7 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées en retrait. La *marge de retrait* sera au moins égale à 5 m.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicable en plus du présent règlement.

ARTICLE 8 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter une *marge de retrait* au moins égale à 5 m.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe ne comportant pas d'étage.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicable en plus du présent règlement.

ARTICLE 9 A - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 20% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 10 A - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 m au point le plus haut, cheminées et superstructures exclues.

Toutefois cette hauteur pourra être dépassée, si cela est nécessaire pour des raisons techniques liées au fonctionnement des installations et être portée à 14 m.

La hauteur des constructions annexes n'excèdera pas 3 m à l'égout et 6 m au faitage.

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicable en plus du présent règlement.

ARTICLE 11 A - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme , le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrés de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

Pour les bâtiments réalisés en bardage métallique (hangars agricoles) est préconisé l'emploi d'une couleur s'intégrant dans l'environnement dans lequel ils sont situés : exemples : vert pour les fonds de vallée, et ailleurs couleur sable pour les murs et terre cuite pour la toiture

Dans les secteurs classés en Espaces Paysagers remarquables, les constructions seront localisées de manière à porter le moins possible atteinte aux perspectives paysagères et aux sites naturels remarquables. L'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages devra être conçu de manière à porter le moins possible atteinte au paysage, notamment par le choix des matériaux et des couleurs.

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicable en plus du présent règlement.

ARTICLE 12 A - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 13 A - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

- Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable» évolutifs :
 - les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement devront être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.
 - les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.

- Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable» stricts :
 - toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieurs et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin, piscine non couverte si elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
 - les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicable en plus du présent règlement.

ARTICLE 14 A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 16 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Zones Naturelles protégées : forêt, parcs...

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où certaines constructions sont autorisées :

Ne : équipements collectifs et logements de fonction

Nb : jardins, pépinières, aire d'accueil

Nf : habitations

Nk : champ de tir

Rappel : Les dispositions suivantes sont applicables pour l'ensemble de la zone N

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicables en plus du présent règlement.

ARTICLE 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone N, toutes les constructions nouvelles sont interdites à l'exception des secteurs Ne, Nb, Nf et Nk

ARTICLE 2 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions autorisées en application du présent règlement ne devront pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles ou forestiers, à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages.

Dans toute la zone : l'*extension* des constructions existantes à hauteur de 20% de la *surface de plancher* existante à la date d'application du présent règlement.

Uniquement dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités intitulés Ne, Nb, Nf et Nk :

- Les constructions légères et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sauf en zone Nf
- Les logements destinés au gardiennage ou nécessaires au fonctionnement des équipements ou installations autorisés.

De plus sont autorisés :

- En secteur Ne : les constructions à usage d'équipements collectifs, la restauration, l'hôtellerie et les gîtes ruraux dans les bâtiments existants
- En secteur Nb : les abris de jardins, les locaux techniques, les locaux sanitaires et les locaux destinés à l'accueil
- En secteur Nf : les habitations et les *annexes* à l'habitation
- En secteur Nk : les affouillements et exhaussements du sol ainsi que les constructions et installations nécessaires à la Défense Nationale.

Lorsque ces secteurs sont inclus dans le Plan de Parc du Parc Naturel Régional, les possibilités de construire fixées aux paragraphes précédents ne pourront être utilisées que sous la forme d'extension de constructions existantes, ou bien, s'il s'agit de constructions existantes, elles seront implantées de manière groupée autour des constructions existantes.

Dans les marges de protection des lisières telles qu'elles sont figurées sur le document graphique, hors site urbain constitué (trait plein) : toute construction est interdite dans une bande de 50 mètres, est autorisée l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de la *surface de plancher* existante à la date d'application du présent règlement.

ARTICLE 3 N - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les normes de débit de fuite fixées par le règlement d'eau et d'assainissement soit un litre par seconde par hectare.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au

titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques..

4- Exceptions :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 N - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à 5 m minimum des limites avec les emprises publiques.

Toutefois, peuvent être admises à l'intérieur de ces marges les constructions et les installations techniques.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicable en plus du présent règlement.

ARTICLE 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur définie à l'article 10 sans être inférieure à 5 m.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicable en plus du présent règlement.

ARTICLE 8 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter une *marge de retrait* au moins égale à 5 m.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe ne comportant pas d'étage.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicable en plus du présent règlement.

ARTICLE 9 N - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Nb et Nk, l'emprise au sol maximum est de 10 % de la surface totale du terrain située dans le secteur.

Dans les secteurs Ne et Nf, l'emprise au sol maximum correspond à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement augmentée de 10 %.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 N - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres

La hauteur des constructions annexes n'excèdera pas 3 m à l'égout et 6 m au faitage.

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicable en plus du présent règlement.

ARTICLE 11 N - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier,

sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

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

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicable en plus du présent règlement.

ARTICLE 12 N - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 N - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Rappel :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations en nombre et espèces équivalents.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

- Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable » évolutifs :
 - les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement devront être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.
 - les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.
- Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable » stricts :
 - toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieurs et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin, piscine non couverte si elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
 - les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicable en plus du présent règlement.

ARTICLE 14 N - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

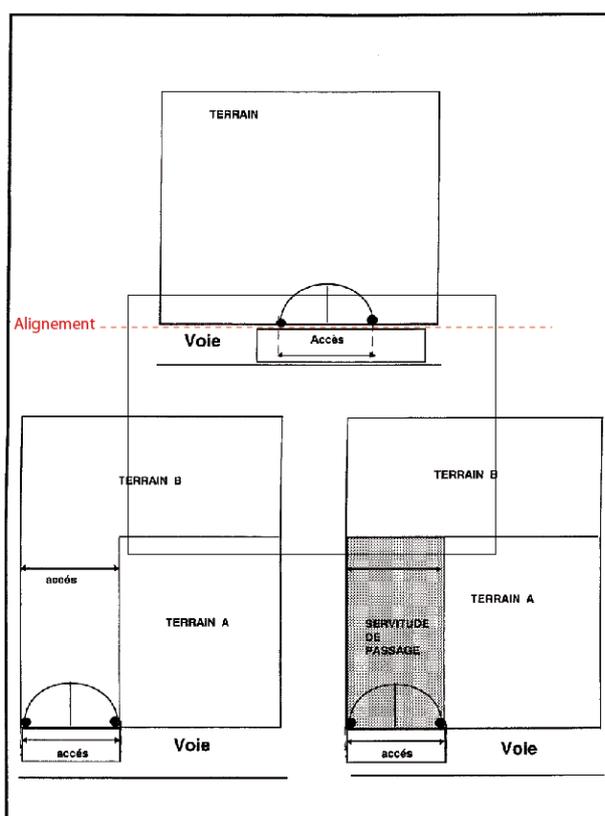
ANNEXES

ANNEXE 1 - DEFINITIONS

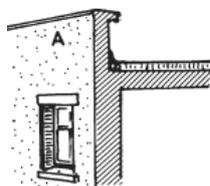
Accès et voie nouvelle :

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.



Acrotère : muret plein ou à claire-voie établi au faite des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.



Alignement: L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie ouverte à la circulation publique

Annexe : est considéré comme construction annexe, une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité principale (exemple : une construction à usage de garage, abri de jardin, remise à bois...)

Chassis de toit : *Ouverture* à châssis vitré (ou fenêtre de toit) ouvrant ou non pratiquée dans la *couverture* (par opposition à une lucarne dont le volume fait saillie sur la couverture principale)

Combles : Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Clôture :

Désigne tout type de construction (mur, muret, grille,...etc.) d'installation (grillage, brise vue, etc...) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public, implantées en bordure d'alignement ou de limite séparative.

COS :

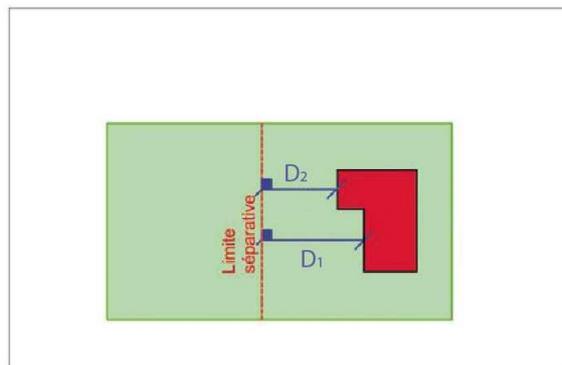
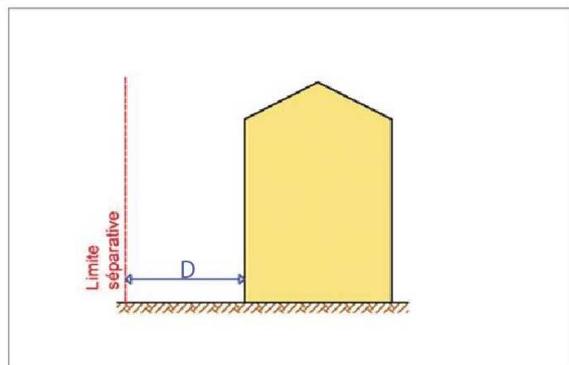
Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain (article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme). Par exemple : un COS de 0,5 permet d'obtenir 0,50 m² de surface de plancher pour 1 m² de terrain, soit pour un terrain de 400 m², une surface de plancher de 200 m² (400 X 0,5 = 200)

Distance :

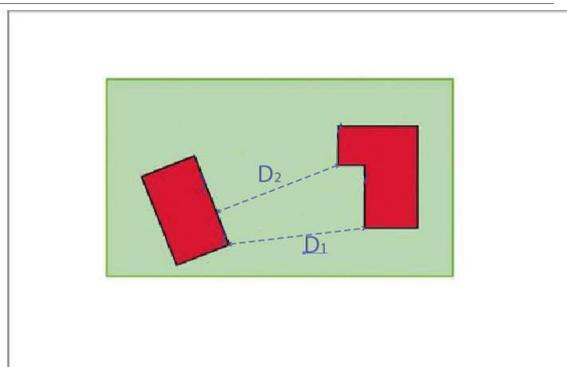
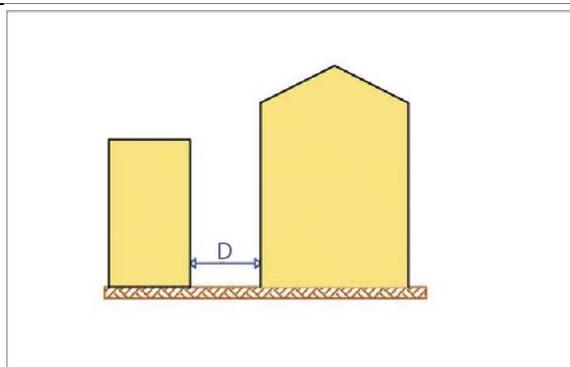
Modalités de calcul de la distance pour calculer les règles de retrait par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux autres constructions

Distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les *façades* d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8)

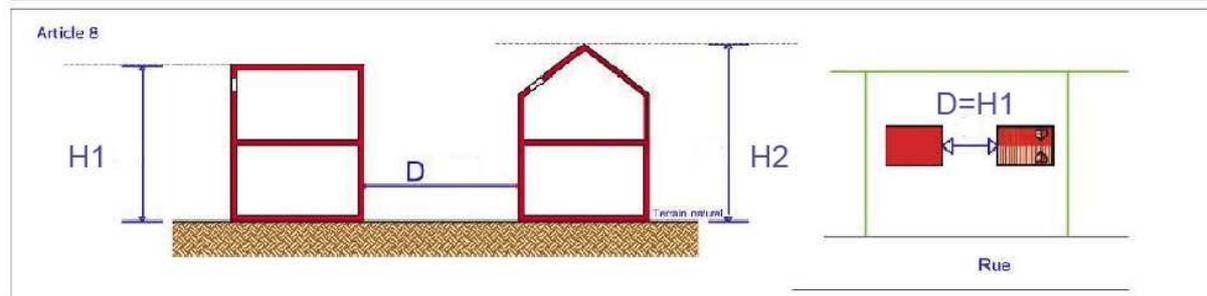
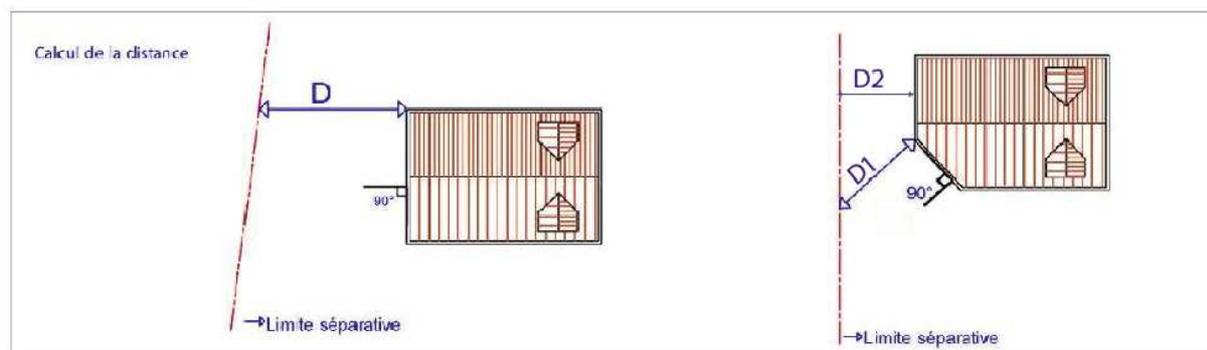
ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE



ARTICLE 7 et 8 - Modalités de calcul



Emplacement réservé :

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Equipements collectifs : ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

Espaces Paysagers remarquables et de *fond de parcelle* :

Protection particulière instaurée au titre de l'article L. 123-1 5 7° du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

Extension :

Agrandissement de la construction existante, tant horizontal que vertical.

Façade :

Chacune des faces d'une construction. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignons.

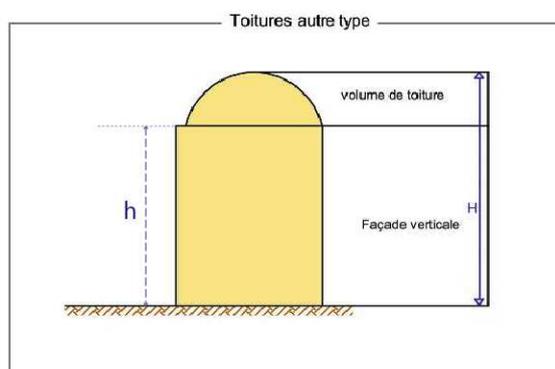
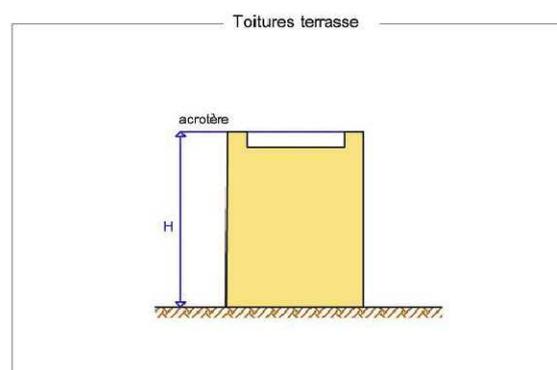
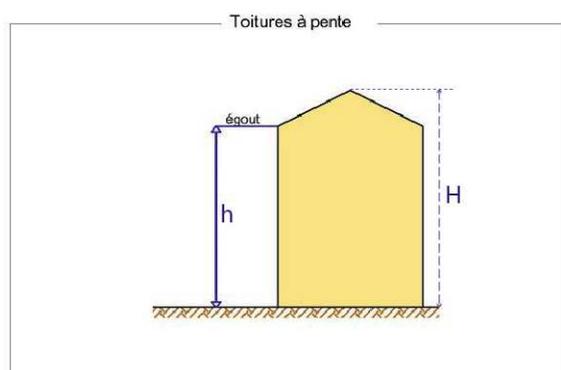
Hauteur

Modalités de calcul de la hauteur des façades :

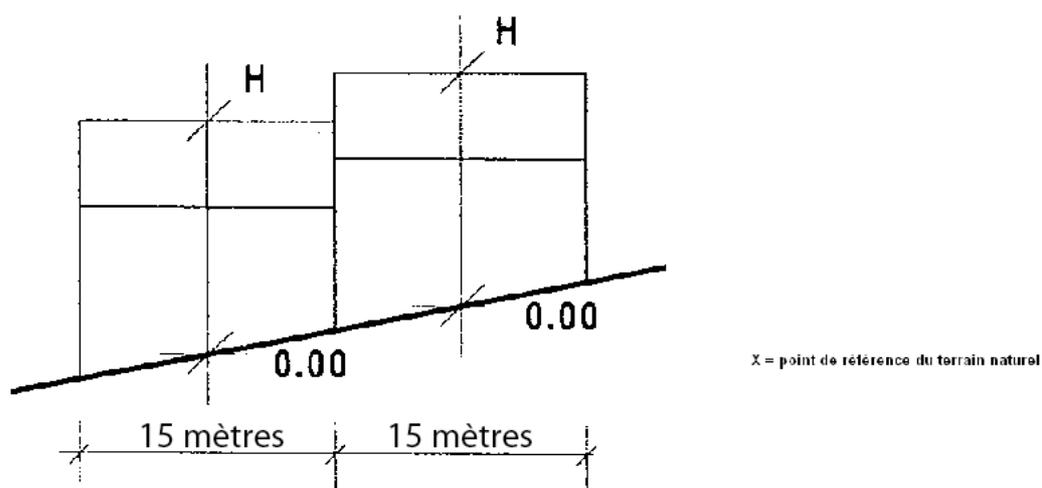
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant « avant les travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ».

La hauteur des façades est calculée à partir du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Sur les terrains en pente, le linéaire de façade est découpé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.



Hauteur et terrain naturel en pente :



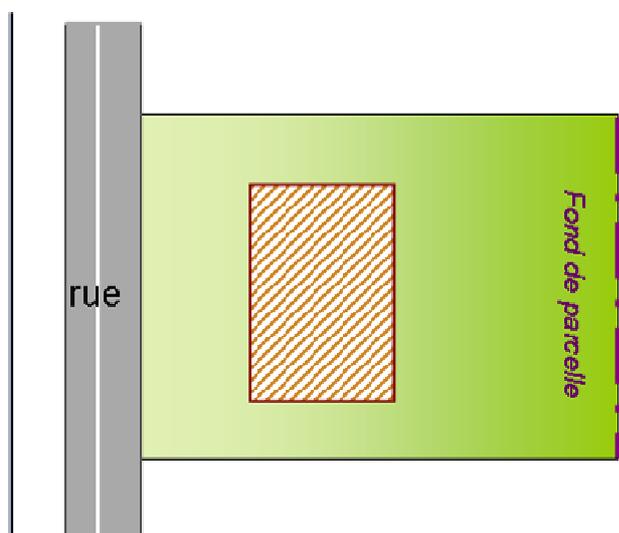
Installations classées pour l'environnement :

Equipements 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 de fond de parcelle :

Il s'agit d'une limite parcellaire qui n'aboutit pas sur une voie ou une emprise publique. En général c'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.



Lucarne :

Ouverture ménagée dans un *pan de toiture* pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles dont le volume forme une saillie sur celui de la toiture principale (par opposition à un châssis de toit encastré dans le palan d'un pan de toiture).

Ouverture ou baie : Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure. Le contraire d'une façade avec *ouverture* étant une façade aveugle.

Pan d'une toiture : Surface plane formée par un versant de toiture.

Surface de plancher :

Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clôt et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 mètre

- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
- 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 planchers 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 existant :

Doit être regardé comme sol naturel ou sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Vues directes : Définition de la notion de vues directes au sens du présent règlement, pour l'application des articles 7 et 8.

Notion d'ouvertures créant des vues directes:

Sont considérés comme des éléments constituant des *vues directes* au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les *lucarnes* ;
- les châssis de toit.
- les balcons
- les loggias

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

- les percements en niveau semi enterré à condition que la hauteur de l'*ouverture* au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au *terrain naturel* ;
- les portes pleines ;
- les *ouvertures* autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces *ouvertures* soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des *ouvertures* de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes munis de verre translucide,
- les marches et palier des escaliers extérieurs
- les pavés de verre

ANNEXE 2 : NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT ET MODALITES DE REALISATION

I - Dimensions des places et des voies d'accès :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante

Dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente ne doit pas être supérieure à 4% sauf impossibilité technique majeure.

Une largeur de 2,50 m par place est recommandée.

II - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Dispositions générales

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent être prévues et réalisées dans des lieux sécurisés. Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, un local spécifique doit être prévu, il doit être dimensionné de manière suffisante pour répondre aux besoins induits par le nombre de logements envisagés.

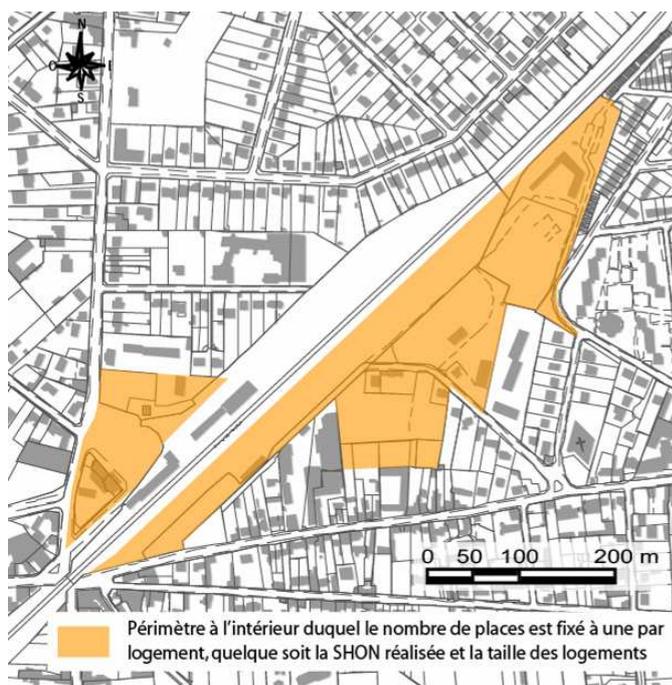
Règles applicables aux constructions à usage de logement :

- 1 place pour 60 m² de surface hors œuvre nette affectée au logement, avec un minimum de 1 place par logement, auxquels on ajoutera 10 % pour les places visiteurs

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier le plus proche

Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement pour les extensions dans la limite de 20% de la *surface de plancher* existante à la date d'application du présent règlement.

- Toutefois à l'intérieur du périmètre repéré sur le document ci-joint, situé aux alentours de la gare, le nombre de places est fixé à une par logement quelque soit la *surface de plancher* réalisée et la taille des logements



Exception :

- En application de l'article L 123-1-3 du Code de l'urbanisme pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, il ne sera pas demandé plus d'une place par logement.

Construction à usage de bureaux (publics ou privés) :

3 places par tranche de 100 m² de *surface de plancher*

Toutefois dans les zones desservies par les transports collectifs et recensées sur le plan ci-dessus, le nombre de places obtenu en application de la règle précédente est réduit de la manière suivante : devront être réalisés 50 % des places obtenues en application du paragraphe précédent

Construction à usage commercial :

1 place pour 60 m² de surface commerciale.

Toutefois il n'est pas exigé de place de stationnement en zone UA pour les commerces < 300 m²

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

1 place pour 3 chambres

Construction à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts :

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- 1 place pour 100 m² de *surface de plancher* affectée aux activités industrielles.
- 1 place pour 60 m² de *surface de plancher* affectée aux ateliers artisanaux
- 1 place pour 200 m² de *surface de plancher* affectée aux activités de dépôts

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

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

III - Modalités de réalisation

En application de l'article L 123-1-2 du Code de l'urbanisme, lorsque le constructeur ou l'aménageur ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc le constructeur ou l'aménageur peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, en application de la délibération du Conseil Municipal du 17 Décembre 2003.

ANNEXE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les *clôtures* sont soumises à déclaration préalable.

a) Les *clôtures* sur rue

La hauteur maximale des *clôtures* sur rue ne doit pas dépasser 2 m (toutefois, en zone UI, cette hauteur est portée à 2,50 m).

Sont autorisés les dispositifs de *clôture* suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec la construction principale. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou matériau teinté dans la masse.
- Un grillage doublé d'une haie vive

Les murs pleins sont autorisés uniquement en ZPPAUP.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 100 logements, des dispositions différentes pourront être acceptées pour des raisons de diversité de composition urbaine.

Interventions sur les *clôtures* existantes :

Sont admis les dispositifs suivants :

- Soit la *clôture* est conservée
- Soit elle est refaite en respectant les dispositions du paragraphe précédent
- Les éventuels dispositifs d'occultation des *clôtures* existantes devront être composés d'éléments végétaux

b) Les *clôtures* en limite séparative

Les *clôtures* ne pourront pas dépasser 2 m.
L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

c) Les *clôtures* en limite de zones boisées ou de zones agricoles devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle au passage des espèces animales intéressantes sur le plan de la biodiversité : gibier...

ANNEXE 4 : ANNEXE SUR LES PLANTATIONS

1 - Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les établissements et dépôts soumis à autorisation ou à déclaration, les pompes à chaleur et autres installations techniques seront masqués par des rideaux de végétation.

2 - Une Haie Champêtre :

Si votre jardin ne se trouve pas en lisière forestière, créez une haie. Elle constituera le milieu arbusif manquant à votre jardin et fournira un refuge, une source alimentaire variée et même un lieu de reproduction pour de nombreux oiseaux, petits mammifères ou insectes.

Une haie champêtre associe plusieurs espèces d'arbres, arbustes et plantes grimpantes adaptées à votre région et à la nature du sol de votre terrain. Ces espèces, spontanées dans les lisières forestières ou les talus des alentours, offriront non seulement un habitat de qualité pour la faune locale, mais seront également garantes d'une haie fournie et résistante aux aléas climatiques et aux maladies.

La principale intervention sur une haie reste la taille. Sa fréquence et son intensité dépendent de vos objectifs (haie basse taillée, haie libre assez haute. . .). Dans tous les cas elle aura lieu après la fructification des arbustes et en dehors de la période de nidification des oiseaux.

A noter : pour assurer une bonne reprise et une croissance maximale les premières années, choisissez chez votre pépiniériste de jeunes plants forestiers, et espacez-les suffisamment en tenant compte de la place qu'ils occuperont à l'âge adulte.

(Extrait de " Créez un jardin naturel " SNPN 1995)

3 - Priorité aux plantes locales :

Alors que notre flore sauvage comporte d'innombrables richesses, nombreux sont ceux qui choisissent exclusivement pour leur jardin des espèces exotiques ou des cultivars ornementaux. Ces espèces introduites concurrencent les plantes locales, herbacées ou ligneuses, susceptibles de s'installer spontanément dans le jardin. Mais elles sont surtout moins utiles pour la faune sauvage adaptée par sélection naturelle à la flore indigène.

Observez la diversité des plantes herbacées et des arbustes dans la friche ou le bois à côté de chez vous : vous aurez ainsi une idée des espèces qui prendront place dans votre jardin naturel. Pour les ligneux, consultez les jardinerie et pépiniéristes en leur demandant leurs espèces indigènes. A défaut, pourquoi ne pas tenter de bouturer les arbres et arbustes de la région ? Quant aux plantes herbacées, nombreuses sont celles qui viendront tout naturellement coloniser votre jardin pour peu que vous les y acceptiez !

(Extrait de " Créez un jardin naturel " SNPN 1995)

4 - Les clôtures agricoles :

Si la nécessité de clore se fait sentir, la meilleure clôture sera constituée de piquets de châtaigniers réunis par 2 ou 3 rangées de fil de fer, d'une hauteur inférieure à 1,80 m, pour assurer le passage du grand gibier.

La haie d'épines reste une très bonne défense contre les intrusions. Une haie vive composée d'essences locales s'harmonise toujours avec le paysage.

On évitera la lisse normande peu caractéristique de notre région.

(Extrait de " Les clôtures dans les Yvelines " C.A.U.E. 78)

5 – Les plantations devront être adaptées au climat et à son évolution. Les essences à privilégier sont :

LES ARBRES DE GRANDE TAILLE

Pouvant être conduits en haut jet dans les haies et les bandes boisées, les lisières forestières; ils peuvent aussi être conduits à l'état isolé en développant librement leur silhouette naturelle.

Les espèces :

- Châtaignier
- Chêne Pédonculé
- Chêne rouvre ou sessile
- Chêne rouge d'Amérique
- Cormier
- Erable plane
- Erables sycomore
- Frêne commun
- Hêtre (sol acide)
- Merisier (sols acides)
- Orme Commun
- Peupliers de culture
- Tilleul à grandes feuilles
- Tilleul à petites feuilles
- Tremble

LES ARBRES DE TAILLE MOYENNE

Employés en intercalaires dans les haies et les bandes boisées ou en plantation principale de haies moyennes, et pouvant être menés soit en haut jet intermédiaire, soit plus souvent en cépées ou taillis sur souches.

Les espèces :

- Alisier Torminal
- Allouchier ou Alisier Blanc
- Aulne à feuilles en coeur
- Aulne Glutineux ou Vergne
- Bouleau Pubescent
- Bouleau Verruqueux
- Cerisier Tardif
- Charme Commun
- Charme Houblon
- Erable Champêtre
- Grisard
- Orme de Sibérie
- Osier des vanniers
- Poirier sauvage
- Saule Blanc
- Sorbier des Oiseleurs

LES ARBUSTES

Pour le garnissage bas des haies et des bandes boisées et la constitution des petits brise-vent et des haies de clôtures.

Les grands arbustes (généralement plus de 2 mètres à l'âge adulte)

Les espèces :

- Aubépine épineuse
- Aubépine monogyne
- Cerisier de Sainte-Lucie
- Cognassier
- Cytise
- If
- Lilas
- Néflier
- Coudrier
- Noisetiers à fruits
- Poirier à feuilles en cœur
- Prunier mirobolan
- Saule cendré
- Saule Marsault
- Saule noir
- Sureau noir
- Buis
- Houx
- Laurier-Tin
- Troènes
- Symphorine
- Troène de Californie
- Troène du Japon
- Viorne obier
- Wegelia

Les petits arbustes (généralement moins de 2 mètres à l'âge adulte)

Feuillus caduques :

- Amélanchier
- Argousier
- Bourdaine
- Cassis
- Camerisier à balais
- Chêne de Banister
- Cornouiller Mâle
- Cornouiller Sanguin
- Fusain d'Europe ou des Bois
- Fusain à larges feuilles
- Framboisier
- Groseiller commun
- Groseiller à Maquereau
- Nerprun Purgatif
- Prunellier ou Epine Noire
- Saule Pourpre
- Viorne Lantane
- Viorne Obier

Feuillus persistants :

- Ajonc d'Europe
- Fragon
- Fusain du Japon
- Genêt à Balais
- Genêt d'Espagne

Les arbustes à caractère ornemental :

Ils peuvent être insérés de façon aléatoire dans certaines haies champêtres ou lisières particulières. A utiliser sans excès dans un contexte forestier ou rural, car les floraisons sont souvent trop voyantes.

- Abelia
- Amelanchier
- Aucuba du Japon
- Baccaris Halimifolia
- Berberis Epine Vinette
- Berberis Stenophylla
- Ceanothe
- Chalef
- Chèvrefeuille
- Deutzia
- Deutzia Magnifica
- Escallonia
- Escallonia à petites feuilles
- Escallonia (Escallonia Virgata)
- Fusain du Japon (Evonymus Japonicus)
- Groseiller à fleurs

ALIGNEMENTS

Les arbres d'alignement peuvent être choisis parmi les arbres de grande taille ou de moyenne taille.

- Le long de la Nationale, il peut être intéressant d'utiliser une essence de grande envergure, à l'échelle de l'infrastructure.

Exemple du Tulipier de Virginie, essence monumentale de parc qui pourrait être utilisée de façon récurrente le long de la Nationale.

- Alignements le long des voies principales de campagne : à choisir parmi les essences traditionnelles de grande et moyenne taille.

Exemple : Tilleul, Erable, Frêne, Chêne.

Bien estimer la grandeur et le volume de l'arbre adulte pour éviter dans l'avenir les tailles de réduction de couronne et les travaux d'entretien.

- Alignements le long de petites voies de campagne, routières ou piétonnes. Ces alignements sont à choisir parmi les essences à moyen développement. Les voies pourraient se distinguer par l'emploi d'essences fruitières dont les silhouettes sont significatives dans l'espace ouvert, et leur volume en général modeste.

Exemple : Poiriers, pommiers (haute tige), pruniers, merisiers, noyers...

- Certaines voies particulières, la rue de la Louvière par exemple, peuvent se démarquer totalement en utilisant un végétal qui rompt avec la tradition feuillue locale.

Exemple : employer le Pin Sylvestre, peu courant, en alignement mais présent en forêt de Rambouillet.

ARBRES ISOLES

Les silhouettes isolées, laissées en port libre sont particulièrement intéressantes en milieu ouvert. Elles peuvent marquer un carrefour, accompagner la fin d'une haie, ou un événement particulier. A choisir de préférence parmi les arbres à grand ou moyen développement suivant la place disponible.

(Référence : Etude paysagère de Rambouillet – CAUE 78 novembre 1999)

**ANNEXE 5 : LISTE DES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE
L'ARTICLE L 123-1 5.7° DU CODE DE L'URBANISME**

- Eglise Sainte-Bernadette, rue de la Louvière
- Chapelle Saint-Hubert
- Le vieux Moulin (situé dans le parc de l'institut international de langues de Rambouillet)
- La maison des Cheminots rue Patenôte
- La maison Holvoet Vermaut rue Sadi Carno
- La maison au 47 rue de la Louvière