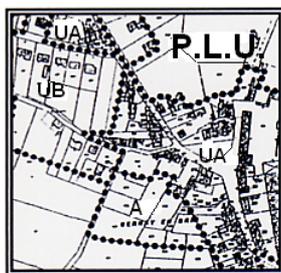


CABINET  
D'URBANISME  
Xavier FRANCOIS  
3e rue Saint Georges  
77840 Coulombs en  
Valois

Tel : 06 80 70 47 51  
urba.francois@gmail.com



PIECE N°5  
REGLEMENT

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## *Commune du PLESSIS AUX BOIS*

### APPROBATION

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
en date du 04 avril 2022

## SOMMAIRE

### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations  
Relatives à l'occupation du sol

Article 3 - Division du territoire en zones

Article 4 - Adaptations mineures

Article 5 - Dispositions diverses

Article 6 - Définition

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone UA  
Chapitre II - Dispositions propres à la zone UB  
Chapitre III - Dispositions propres à la zone UX

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone A

ANNEXE I - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME NOTAMMENT  
APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU

### **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151.8 à L 151.42 et R 151.9 à R 151.50 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune du PLESSIS AUX BOIS (77).

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le plan local d'urbanisme :

- 1 - les articles R.111.2, R.111.4, R.111.20 à R.111.27 du code de l'urbanisme ;
- 2 - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites en document annexe du présent plan local d'urbanisme.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par un plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), des zones d'urbanisation futures (AU) et en zones naturelles ou agricoles (A et N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 113.1 du code de l'urbanisme ;
- les espaces boisés qui ne sont pas classés mais où certaines précautions s'imposent ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'applique notamment l'article L151.41 du code de l'urbanisme ;

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont :

- la zone UA, référencée au plan par l'indice UA ;
- la zone UB, référencée au plan par l'indice UB ;
- la zone UX, référencée au plan par l'indice UX ;

Les zones agricoles, où s'appliquent les dispositions du titre III, est :

- la zone A, référencée au plan par l'indice A ;

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et seize articles :

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 - Emprise au sol des constructions.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.

### **SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**

Article 15 – Performances énergétiques et environnementales.

Article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles ou,
- le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable 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.

### **ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES**

RECONSTRUCTION DE BÂTIMENTS SINISTRÉS (Cf. article L111-15 du CU)

La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

#### APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT EN CAS DE LOTISSEMENT OU DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots. Il en va de même en ce qui concerne les lots issus d'une division primaire au sens de l'article R.442-1-a du code de l'urbanisme.

#### DÉMOLITIONS

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L.421-3 et R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 23 novembre 2017.

#### LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies au titre de l'article L.151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (article L.152-1 du code de l'urbanisme).

### **ARTICLE 6 : DEFINITIONS**

#### **Avertissement**

Les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement du PLU et de ses documents graphiques.

En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent. Ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

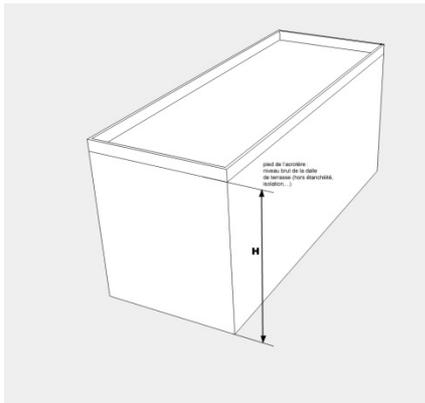
#### **Abris de jardin**

Les abris de jardins\* sont des petites constructions destinées à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, ... Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Leur hauteur ne doit pas dépasser 2,5 mètres, leur emprise au sol ne doit pas dépasser 10 m<sup>2</sup> et ils doivent être bien intégrés afin de ne pas produire de nuisances pour le voisinage.

#### **Accès**

L'accès\* correspond au seuil assurant le lien entre la voie et le terrain d'assiette du projet. Ce dernier doit permettre aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain\* et d'en sortir en toute sécurité.

### **Acrotère (cf. également Hauteur)**



Élément d'une façade situé au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret plein ou à claire-voie situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

La hauteur des façades des constructions est mesurée au pied de l'acrotère, c'est-à-dire au niveau haut brut de la dalle de terrasse et n'inclut pas les éléments techniques nécessaires au relevé d'étanchéité et l'épaisseur de terre en cas de toiture végétalisée.

La hauteur de l'acrotère ne peut pas dépasser de plus d'un mètre la hauteur de façade autorisée.

### **Alignement**

L'alignement est la limite entre le terrain et le domaine public.

Lorsque le terrain est desservi par une voie privée, la limite entre le terrain et cette voie tient lieu d'alignement pour l'application de l'article 5 du règlement.

Lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement pour l'application de l'article 5 du règlement.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies (ou une même voie présente sur plusieurs façades du terrain), la limite entre le terrain et la voie d'adressage tient lieu d'alignement pour l'application de l'article 5 du règlement. Les alignements sur les autres voies seront considérés comme des limites séparatives, les marges de retrait à appliquer seront donc relatives à celles des limites séparatives.

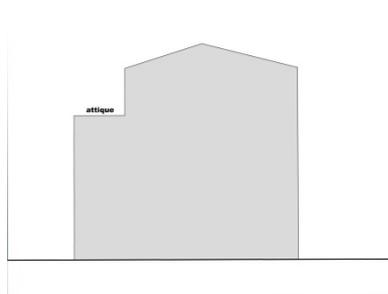
### **Aménagements du bâti (soumis à déclaration préalable)**

Il s'agit des travaux sur un bâti existant nécessitant une autorisation d'urbanisme, tels que la création d'ouvertures.

### **Annexe**

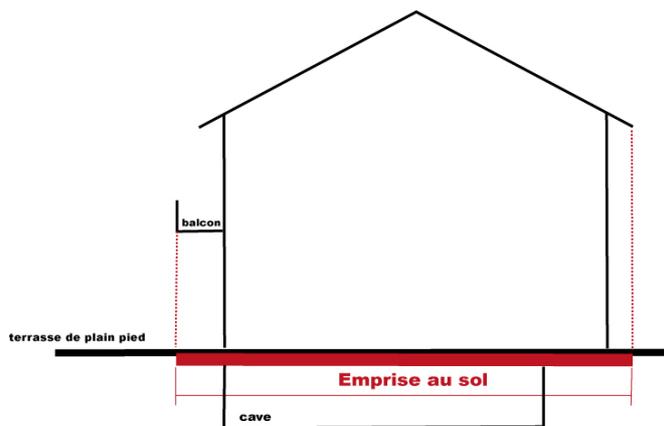
Il s'agit, sur une même unité foncière, d'une construction dissociée ou non de la construction principale, non affectée à l'habitation ou à l'activité principale (garage, abris de jardin, local vélo, piscine, etc.).

## Attique



Étage supérieur d'un édifice construit en retrait par rapport au plan de la façade, et en général de façon plus légère.

## Coefficient d'emprise au sol

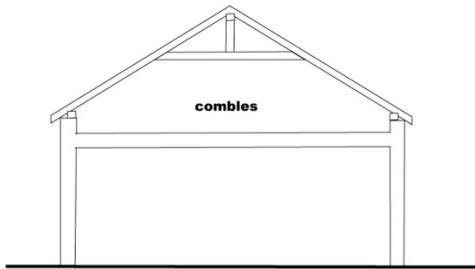


Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre des constructions (y compris les annexes) et la surface du terrain, tous débords et surplombs inclus. Les rampes d'accès au parking souterrain et rampe d'accès PMR ne constituent pas de l'emprise au sol, mais sont comptabilisés au même titre que les espaces de circulation comme des espaces imperméabilisés.

## Clôture

Désigne tout type de construction (mur, muret, grillage, portail, etc.) ou de plantation de végétaux, qui clôt un terrain et qui sert à délimiter deux propriétés privées et/ou une propriété privée et le domaine public.

## Comble



Superstructure d'un bâtiment, comprenant la charpente et sa couverture ; par extension, volume entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

## Construction

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit son affectation (édifié de manière temporaire ou non)

## Dispositif de production d'énergie renouvelable

Les énergies renouvelables sont des énergies primaires inépuisables à très long terme car issues directement de phénomènes naturels, réguliers ou constants, liés à l'énergie du soleil, de la terre ou de la gravitation. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont ainsi les dispositifs qui transforment ces énergies en énergie utile, tels que : chauffe-eau solaire, module photovoltaïque, pompe à chaleur, géothermie, éolienne, chauffage bois, ...

## Espaces végétalisés de pleine terre

Sont considérés comme espaces végétalisés de pleine terre les espaces non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. Tout espace vert surplombé d'une terrasse ou d'un balcon ne peut être considéré comme un espace végétalisé de pleine terre. Toutefois, il peut sous conditions être comptabilisé au titre des espaces végétalisés complémentaires.

Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, pour permettre l'évolution des constructions à destination de logement existantes à la date d'approbation du PLU, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre avec un coefficient modérateur de 0,8 (1,25 m<sup>2</sup> d'aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés sont comptabilisés pour 1 m<sup>2</sup> d'espace végétalisé de pleine terre).

### **Extension**

Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction existante ou verticalement, par une surélévation\* de la construction\* existante.

### **Emprise publique**

L'emprise publique correspond à un espace public. Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique. Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments publics et leurs dépendances, ...

### **Façade**

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon.

Le calcul des distances par rapport à l'alignement ou par rapport aux limites séparatives s'effectue à partir du plan (mur extérieur) des façades hors saillies.

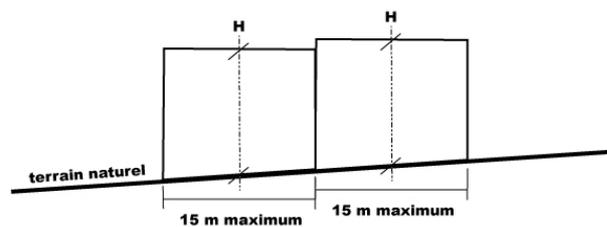
### **Faîtage**

Ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales. Dans les autres cas, limite supérieure de la toiture.

### **Hauteur**

La hauteur maximale se mesure :

- Pour les constructions à l'alignement, à partir du niveau fini du trottoir ou des espaces publics existants ou prévus, en limite de terrain jusqu'au point le plus haut de la construction.
- Pour les constructions en recul, à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut de la construction.
- Par ailleurs, pour les terrains en pente, le linéaire de façade est découpé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente. La hauteur est mesurée au milieu de chaque section.

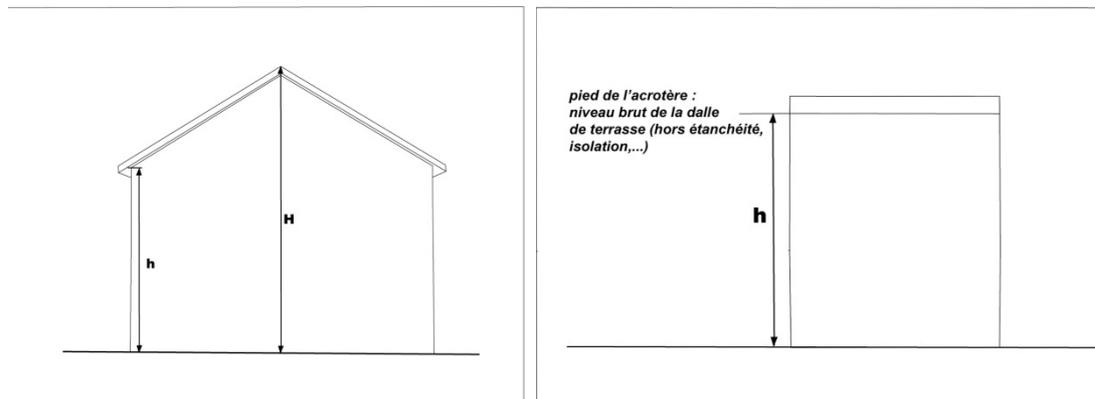


La hauteur maximale autorisée des constructions est une hauteur exprimée en mètre. Celle-ci repose sur les éléments suivants :

- Une hauteur maximale au point le plus haut de la construction (H)

Les ouvrages techniques indispensables, tels que les souches de cheminées ou de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps, les dispositifs de production d'énergie renouvelable, les locaux techniques, les antennes, etc. ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur. Un travail d'intégration de ces éléments doit être mis en œuvre pour qu'ils soient le moins visible possible depuis les espaces publics.

- Une hauteur maximale de façade (h) définie à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère des terrasses.



### Installations classées pour la protection de l'environnement

Équipements ou installations qui, par leur nature, présentent un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'État en application de la loi du 19 Juillet 1976.

La nomenclature classe ces installations en trois catégories :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en

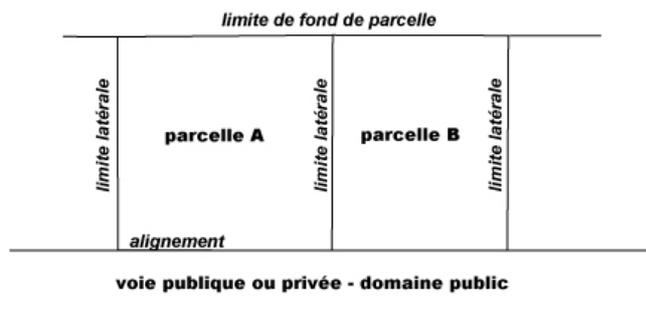
service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

- Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.

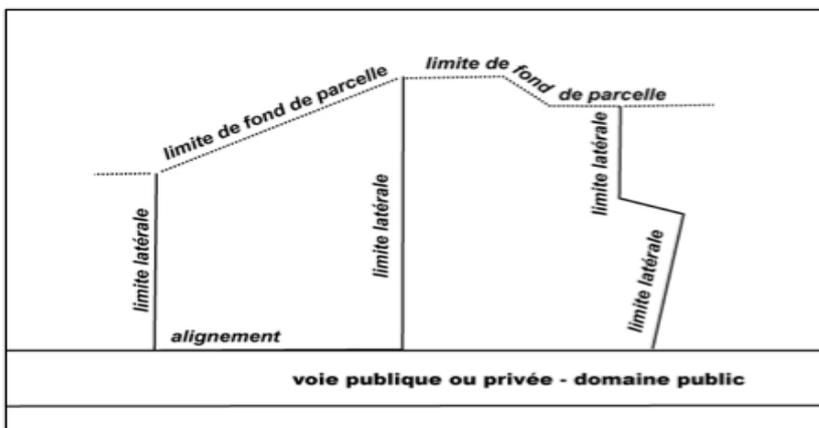
### Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'un terrain, ce sont donc les lignes séparant deux propriétés contigües. Il existe deux types de limites séparatives :

- Les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent l'alignement,
- Les limites de fond de parcelle qui ne joignent pas l'alignement.



En se référant à un terrain présentant la configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à l'alignement constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à l'alignement constitue la limite de fond de parcelle. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant



comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à l'alignement, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

### NGF

Nivellement Général de la France (altitude orthométrique de référence).

### Niveau

Un niveau est l'espace compris entre le plancher et le plafond dans un bâtiment. Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol.

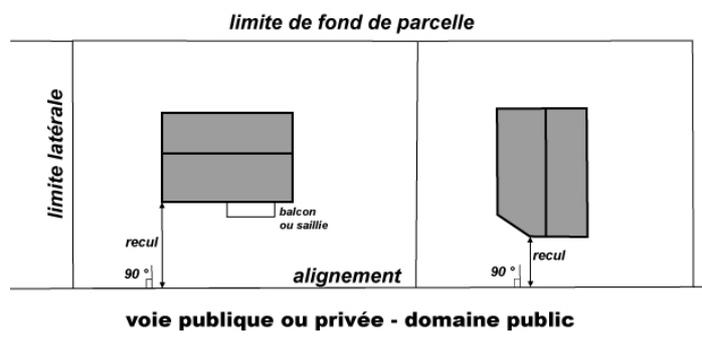
## Ouverture

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure.

## Pente de toiture

Degré d'inclinaison du ou des versants d'une toiture.

## Recul (par rapport à l'alignement)



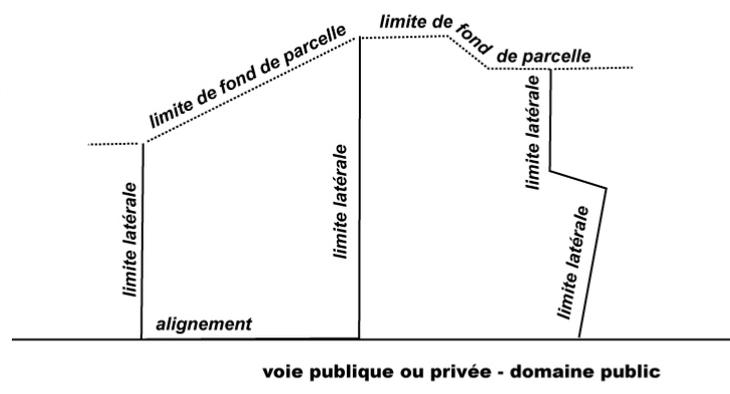
Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie publique ou privée ou d'emplacement réservé en tout point de la construction.

## Réhabilitation

Correspond à une remise en état profond d'une construction ancienne sans procéder à une démolition-reconstruction.

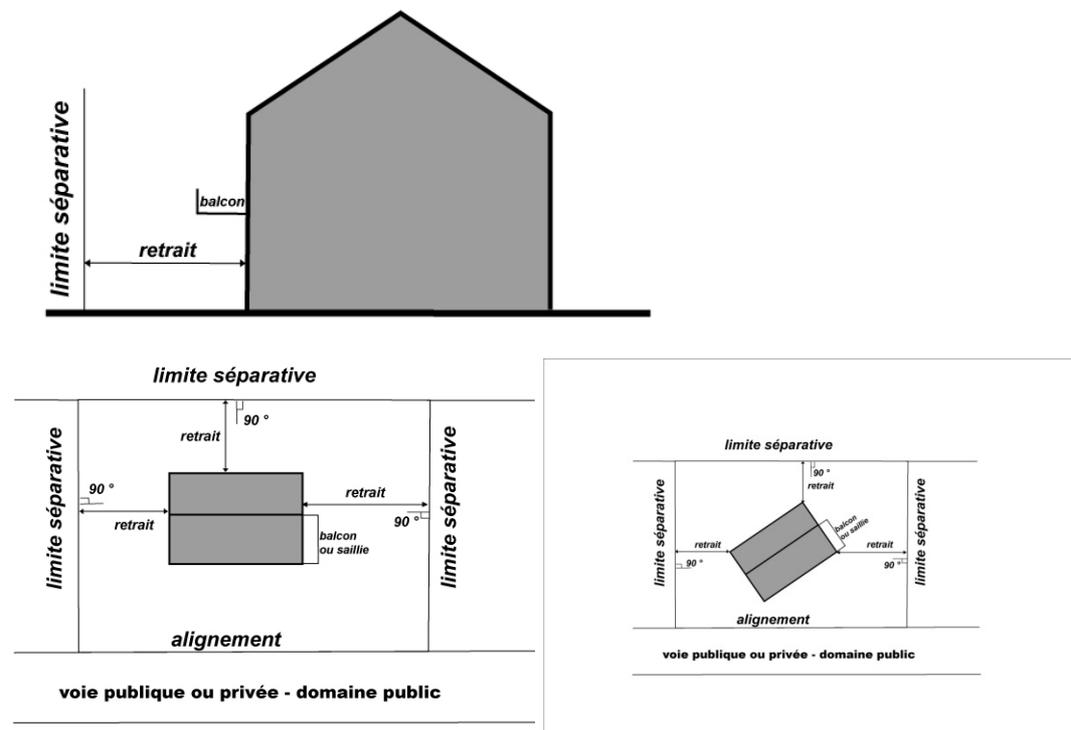
## Retrait (par rapport aux limites séparatives)

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative relativement au plan des façades (hors saillies).



## Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuel qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher (SP). Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.



## Sol naturel

Niveau de terrain pris comme référence pour les différentes cotes de niveau d'une construction. Le sol naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

## Surélévation

Le terme « surélévation » d'une construction signifie toute augmentation de la hauteur de la construction.

## Surface de plancher

La surface de plancher est une unité de calcul des surfaces de construction (créée par l'ordonnance du 16 novembre 2011, le décret du 29 décembre 2011 et la circulaire du 3 février 2012), qui sert, depuis le 1er mars 2012, à la délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme.

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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 à plusieurs logements ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Terrain ou unité foncière**

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

### **Voie**

Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain et desservant plus d'une propriété.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Chapitre I- Dispositions propres à la zone UA (tissu ancien)

Chapitre II- Dispositions propres à la zone UB (tissu pavillonnaire)

Chapitre III - Dispositions propres à la zone UX (activité économique)



## **TITRE II**

### **CHAPITRE I**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

##### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

###### **ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions à usage d'activités agricoles, industrielles et de logistiques.

Dans la trame jardin, les constructions sont interdites à l'exception des abris jardins au plus égale à 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

###### **ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées (article L.112-10 du code de l'urbanisme) si :

- elles sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;
- elles correspondent à des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone ;
- elles correspondent à des constructions individuelles non groupées dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

Les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.

Dans la trame jardin, les abris de jardin ne devront pas dépasser 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

###### **ARTICLE UA.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

#### **ARTICLE UA.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL**

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

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

##### **Assainissement**

###### *Eaux usées :*

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

###### *Eaux pluviales :*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel, avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, le traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

##### **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

#### **ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

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

1/ Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement (ou de la voie de desserte), les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- soit à l'alignement ;
- soit en retrait de l'alignement si la construction nouvelle est implantée en continuité ou contiguë à une construction existante (une variation cependant de + ou - 2 mètres est tolérée) située ou non sur la même parcelle ou si un deuxième bâtiment est implanté simultanément à l'alignement

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée existante ou une cour commune existante, se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus. Toutefois, en cas de division d'un terrain et de création d'une voie nouvelle privée (ou cour commune), la distance maximale de 20 mètres ne sera pas mesurée depuis cette nouvelle voie privée mais à partir de la voie de desserte existante avant division.

**2/** Au-delà de la bande de 20 mètres les constructions sont interdites, sauf cas suivants :

- la réhabilitation (sauf hangar métallique) d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination.
- les annexes isolées à une construction principales,
- les extensions modérées (25 % de la surface de plancher existante) des constructions existantes.

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

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- soit en retrait des limites séparatives,
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives.

La marge de reculement est ainsi définie :

En cas de baie, la distance par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres. Cette distance peut être réduite à 2,50 mètres en cas de murs aveugles.

En dehors ou dans la bande des 20 mètres les annexes isolées peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Lorsqu'elles s'implantent sur ou entre 1 et 2 mètres d'une limite séparative, il doit s'agir obligatoirement d'un pignon ou d'une façade aveugle.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieures à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 10 m<sup>2</sup>, doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans la marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 6 mètres. Il n'est pas fixé de règle entre une annexe isolée et une construction principale.

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans la marge de recul imposée entre deux constructions.

### **ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

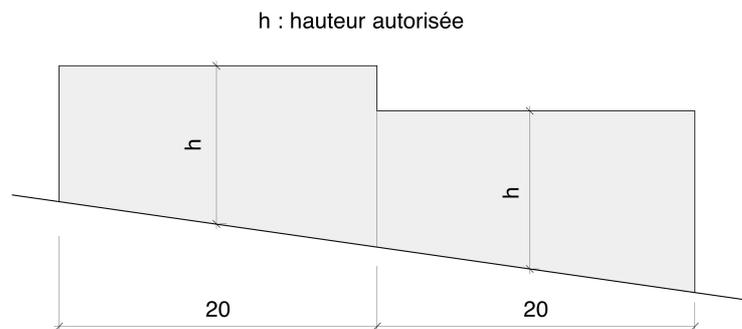
### **ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres.  
Le nombre maximum de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables est fixé à trois, soit R + 1 + combles.

La hauteur des constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum dans le sens de la pente.



### **ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Dans le cas d'une opération d'habitat collectif, une antenne collective sera imposée.

Les règles énoncées dans cet article UA.11 pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif uniquement en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Les éléments des climatiseurs et des pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placé sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade (ou pignon).

### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 30 et 45 degrés. Toutefois, une toiture à une seule pente de 20° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements, de même que pour les annexes accolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité. Il n'est cependant pas fixé de règle de pente pour les annexes isolées.

L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes (à tabatière, rampante ou à capucine) ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas déborder de la toiture.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées, il n'est pas fixé de règle de pente. Les matériaux seront pour les vérandas : bardeau bitumineux, tuile de couleur identique à celle de la toiture de la construction principale ou élément verrier, et pour les annexes isolées : bardeau bitumineux, tuile de couleur identique à celle de la toiture de la construction principale ou bois.

Les toitures à pente à l'exception des annexes isolées et les vérandas, doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate (à l'exception du noir ou du gris anthracite) et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 22 tuiles au mètre carré.

### **Parements extérieurs**

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert en enduit ton pierre s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique pleine.

### **Clôtures**

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

La hauteur totale des clôtures (en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte) ne doit pas excéder 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- ⇒ par un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre ;
- ⇒ d'une grille ou d'un grillage disposés sur un soubassement maçonné ;
- ⇒ d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

En limites séparatives les clôtures doivent être constituées :

- ⇒ d'un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage ;
- ⇒ ou d'une haie, doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique et parpaing est également interdite.

### **Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

## **ARTICLE UA.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1 – Stationnement des véhicules motorisés**

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

En cas de transformation d'un logement en plusieurs logements, les normes de stationnement s'appliquent même si les travaux ne font pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Toutefois, les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

- s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UA.12 par logement.

Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 m et une profondeur ou longueur minimales de 5 m.

Le dégagement de chaque place de stationnement devra avoir une profondeur de 6,00 m et une largeur de 2,50 m.

Le nombre et les dimensions des places accessibles aux personnes à mobilité réduite doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc doit être alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

## 2 - Pour le stationnement des vélos

Pour les constructions d'habitat collectif, le stationnement des vélos n'est réglementé que pour les constructions comportant 2 logements ou plus. Un espace dédié au stationnement des vélos doit être prévu dans les constructions nouvelles avec une superficie minimale de 5m<sup>2</sup>.

Les normes de stationnement vélos qui s'appliquent pour les constructions à usage d'habitat collectif est de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes:

- l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert et situé en rez-de-chaussée;

- cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%);

-les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés : minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 1,5 m<sup>2</sup> de surface de stationnement;

- l'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Les normes de stationnement vélos qui s'appliquent pour les constructions à usage de bureau sont de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être couvert les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés : minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 1,5 m<sup>2</sup> de surface de stationnement;

## 2- Nombre d'emplacements

Destination	Normes de stationnement des véhicules exigées
Habitation	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> entamée de SP, avec un minimum deux places par logement.
Commerces	1 place par tranche de 60m <sup>2</sup> de SP de surface de vente.  Les commerces de moins de 200 m <sup>2</sup> de surface de vente peuvent être exonérés de cette obligation sous réserve de la disponibilité de places de stationnement public à proximité et de l'accord du gestionnaire de ces stationnements.
Bureaux	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SP.

## **ARTICLE UA.13- OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés

Un minimum d'emprise au sol de 40 % d'espaces verts doit être prévu en pleine terre, soit 1 mètre minimum d'épaisseur de terre (les toitures terrasses végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les 40 %).

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

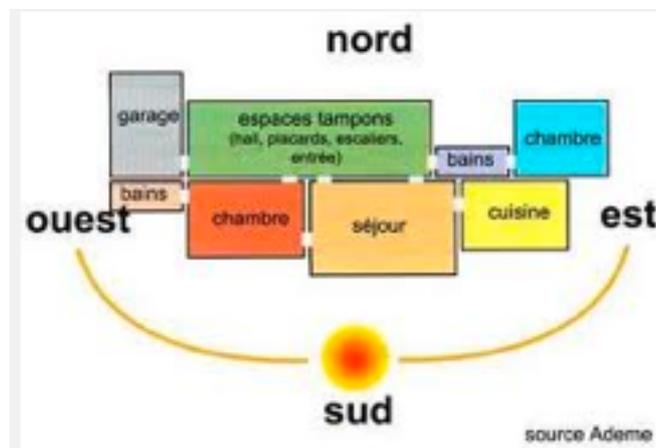
#### **ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

### **SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**

#### **ARTICLE UA.15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.  
Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.



#### **ARTICLE UA.16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.**

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes

En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques les constructions n'ont aucune obligation

## **TITRE II**

### **CHAPITRE II**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

##### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

###### **ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions à usage d'activités industrielles, hôtelières ou d'entrepôt.

Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière.

Dans la trame jardin, les constructions sont interdites à l'exception des abris jardins au plus égale à 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

###### **ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées (article L.112-10 du code de l'urbanisme) si :

- elles sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;
- elles correspondent à des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone ;
- elles correspondent à des constructions individuelles non groupées dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

Les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.

Dans la trame jardin, les abris de jardin ne devront pas dépasser 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

#### **ARTICLE UB.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL**

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

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

##### **Assainissement**

###### **Eaux usées :**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

###### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel, avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, le traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

##### **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

#### **ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

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

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie de desserte. Cependant, pour les terrains situés à l'angle de deux voies, cette distance de 6 mètres n'est imposée que pour l'une des voies. Sur l'autre voie l'implantation doit être réalisée en retrait d'au moins 2.50 mètres.

Aucune construction principale ne pourra être édifiée au delà d'une profondeur de 20 mètres de la voie de desserte (exception faite d'une annexe isolée).

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée existante ou une cour commune existante, se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus. Toutefois, en cas de division d'un terrain et de création d'une voie nouvelle privée (ou cour commune), la distance maximale de 20 mètres ne sera pas mesurée depuis cette nouvelle voie privée mais à partir de la voie de desserte existante avant division.

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans la marge de recul imposée par rapport à l'alignement

### **ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIÉTÉ**

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales et aux autres limites séparatives.

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans la marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives.

La marge de reculement est ainsi définie :

En cas de baie, la distance par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres. Cette distance peut être réduite à 2,50 mètres en cas de murs aveugles. Les annexes isolées peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Lorsqu'elles s'implantent sur ou entre 1 et 2 mètres d'une limite séparative, il doit s'agir obligatoirement d'un pignon ou d'une façade aveugle.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieures à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 10 m<sup>2</sup>, doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 8 mètres. Il n'est pas fixé de règle entre une annexe isolée et une construction principale.

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans la marge de recul imposée entre deux constructions.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les annexes isolées à une construction principales.

### **ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

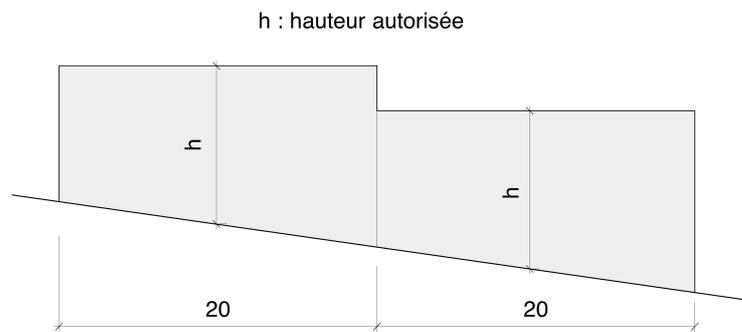
### **ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres.  
Le nombre maximum de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables est fixé à trois, soit R + 1 + combles.

La hauteur des constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum dans le sens de la pente.



### **ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Dans le cas d'une opération d'habitat collectif, une antenne collective sera imposée.

Les règles énoncées dans cet article UB.11 pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif uniquement en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Les éléments des climatiseurs et des pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placé sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade (ou pignon).

### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 30 et 45 degrés. Toutefois, une toiture à une seule pente de 20° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements, de même que pour les annexes accolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité. Il n'est cependant pas fixé de règle de pente pour les annexes isolées.

L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes (à tabatière, rampante ou à capucine) ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas déborder de la toiture.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées, il n'est pas fixé de règle de pente. Les matériaux seront pour les vérandas : bardeau bitumineux, tuile de couleur identique à celle de la toiture de la construction principale ou élément verrier, et pour les annexes isolées : bardeau bitumineux, tuile de couleur identique à celle de la toiture de la construction principale ou bois.

Les toitures à pente à l'exception des annexes isolées et les vérandas, doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate (à l'exception du noir ou du gris anthracite) et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 22 tuiles au mètre carré.

### **Parements extérieurs**

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert en enduit ton pierre s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique pleine.

### **Clôtures**

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

La hauteur totale des clôtures (en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte) ne doit pas excéder 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- ⇒ par un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre ;
- ⇒ d'une grille ou d'un grillage disposés sur un soubassement maçonné ;
- ⇒ d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

En limites séparatives les clôtures doivent être constituées :

- ⇒ d'un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage ;
- ⇒ ou d'une haie, doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique et parpaing est également interdite.

### **Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

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

### **1 – Stationnement des véhicules motorisés**

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

En cas de transformation d'un logement en plusieurs logements, les normes de stationnement s'appliquent même si les travaux ne font pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Toutefois, les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

- s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UB.12 par logement.

Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 m et une profondeur ou longueur minimales de 5 m.

Le dégagement de chaque place de stationnement devra avoir une profondeur de 6,00 m et une largeur de 2,50 m.

Le nombre et les dimensions des places accessibles aux personnes à mobilité réduite doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc doit être alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

## 2 - Pour le stationnement des vélos

Pour les constructions d'habitat collectif, le stationnement des vélos n'est réglementé que pour les constructions comportant 2 logements ou plus. Un espace dédié au stationnement des vélos doit être prévu dans les constructions nouvelles avec une superficie minimale de 5m<sup>2</sup>.

Les normes de stationnement vélos qui s'appliquent pour les constructions à usage d'habitat collectif est de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes:

- l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert et situé en rez-de-chaussée;

- cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%);

-les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés : minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 1,5 m<sup>2</sup> de surface de stationnement;

- l'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Les normes de stationnement vélos qui s'appliquent pour les constructions à usage de bureau sont de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être couvert les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés : minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 1,5 m<sup>2</sup> de surface de stationnement;

## 2- Nombre d'emplacements

Destination	Normes de stationnement des véhicules exigées
Habitation	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> entamée de SP, avec un minimum deux places par logement.
Commerces	1 place par tranche de 60m <sup>2</sup> de SP de surface de vente.  Les commerces de moins de 200 m <sup>2</sup> de surface de vente peuvent être exonérés de cette obligation sous réserve de la disponibilité de places de stationnement public à proximité et de l'accord du gestionnaire de ces stationnements.
Bureaux	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SP.

### **ARTICLE UB.13- OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés

Un minimum d'emprise au sol de 50 % d'espaces verts doit être prévu en pleine terre, soit 1 mètre minimum d'épaisseur de terre (les toitures terrasses végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les 50 %).

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

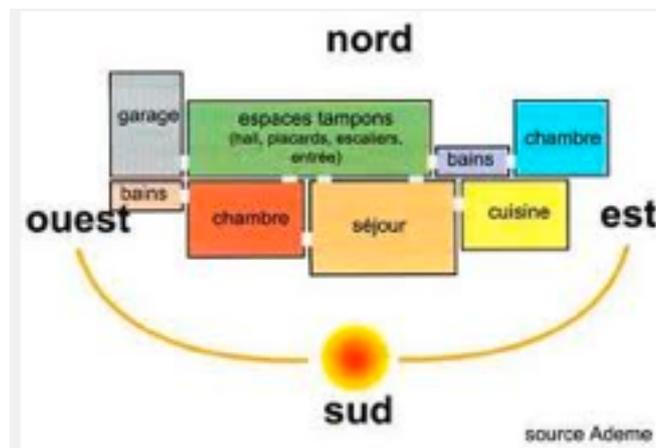
Sans objet

### **SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**

#### **ARTICLE UB.15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.



#### **ARTICLE UB.16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.**

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes

En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, les constructions n'ont aucune obligation



**TITRE II**

**CHAPITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UX.1 - LÈS OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions à usage d'activités industrielles et de logistiques.  
Les constructions à usage d'habitation autres que celle nécessaire au gardiennage.

**ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UX.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur.

**ARTICLE UX.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL**

**Alimentation en eau potable**

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

## **Assainissement**

### **Eaux usées :**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel, avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, le traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

## **Réseaux divers**

La desserte des réseaux intérieure devra être enterrée.

## **ARTICLE UX.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à au moins 4 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies.

## **ARTICLE UX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICE DE PROPRIÉTÉ**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, et en cas de recul la distance doit être au moins 4 mètres des limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle

### **ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle

### **ARTICLE UX.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur maximale est fixée à 14 mètres.

### **ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

#### **Toitures**

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

#### **Parements extérieurs**

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

#### **Clôtures**

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

#### **Dispositions diverses**

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

### **ARTICLE UX.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE UX.13- OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

**SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**

**ARTICLE UX.15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

Il n'est pas fixé de règle

**ARTICLE UX.16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.**

Il n'est pas fixé de règle

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

***Chapitre I*** - Dispositions propres à la zone A

**TITRE III**

**CHAPITRE I**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tout ce qui n'est pas autorisé sous condition est interdit. Et notamment, toutes nouvelles constructions et extensions, ainsi que toute destination des sols engendrant leur imperméabilisation, dans une bande de 6 mètres minimum de part et d'autre des berges des cours d'eau.

**ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les constructions nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et les piscines si elles sont destinées au logement des exploitants ruraux et à proximité des bâtiments d'exploitation existants.

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

Les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## **ARTICLE A.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL**

### **Alimentation en eau potable**

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

### **Assainissement**

#### **- Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

#### **- Eaux pluviales**

Le rejet de ces eaux dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales devront être dirigées vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

### **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

## **ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

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

Pour les voies privées, on appliquera les mêmes règles que pour les voies publiques.

1. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 10 m de l'alignement des chemins départementaux.
- 6 m de l'alignement des autres voies.

2. Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges :

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement.

### **ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ**

Les constructions doivent être implantées à une distance de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Il ne sera pas fait application de cette règle dans le cas où il serait prévu d'élever en contiguïté avec des bâtiments existants, de nouvelles constructions ou des extensions à des constructions, en vue de former un ensemble homogène.

### **ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 9 m au faîtage pour les habitations. Cette hauteur est portée à 15 m pour les autres constructions.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

### **ARTICLE A.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1- PRESCRIPTIONS APPLICABLES POUR LES BATIMENTS D'EXPLOITATION**

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

### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Les toitures pour les abris d'équidés pourront être en bois.

### **Parements extérieurs**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les imitations de matériaux tels que faux-bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation de l'énergie solaire seront autorisées dans le respect d'une insertion paysagère dans le site.

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

### **Clôtures**

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

Les clôtures seront constituées par un grillage métallique posé sur cornières métalliques. La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 m et sera dans tous les cas doublée de plantation.

### **Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

## **2- PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX HABITATIONS**

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Dans le cas d'une opération d'habitat collectif, une antenne collective sera imposée.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Les éléments des climatiseurs et des pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placé sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade (ou pignon).

### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés. Toutefois, une toiture à une seule pente de 20° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements, de même que pour les annexes accolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité. Il n'est cependant pas fixé de règle de pente pour les annexes isolées.

L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes (à tabatière, rampante ou à capucine) ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas déborder de la toiture.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées, il n'est pas fixé de règle de pente. Les matériaux seront pour les vérandas : bardeau bitumineux, tuile de couleur identique à celle de la toiture de la construction principale ou élément verrier, et pour les annexes isolées : bardeau bitumineux, tuile de couleur identique à celle de la toiture de la construction principale ou bois.

Les toitures à pente à l'exception des annexes isolées et les vérandas, doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile (à l'exception du noir ou du gris anthracite) ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 22 tuiles au mètre carré.

### **Parements extérieurs**

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert en enduit ton pierre s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique pleine.

### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Les claustras seront constitués de matériaux de couleurs bois naturel.

La hauteur totale des clôtures (en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte) ne doit pas excéder 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- ⇒ par un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre ;
- ⇒ d'éléments métalliques, bois ou PVC disposés sur un soubassement maçonné ;
- ⇒ d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,40 mètre de hauteur.

En limites séparatives les clôtures doivent être constituées :

- ⇒ d'un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage ;
- ⇒ ou d'une haie, doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,40 mètre de hauteur ; en cas de pose de claustra, un soubassement sur fondation n'excédant pas 0,40 mètre de hauteur est obligatoire.

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique et parpaing est également interdite.

### **Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

### **ARTICLE A.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

Construction à usage d'habitat : il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

### **ARTICLE A.13- OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### 1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

#### 2. Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.

Les nouveaux bâtiments à usage agricole devront être accompagnés de plantations sur leur pourtour pour une meilleure intégration paysagère.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

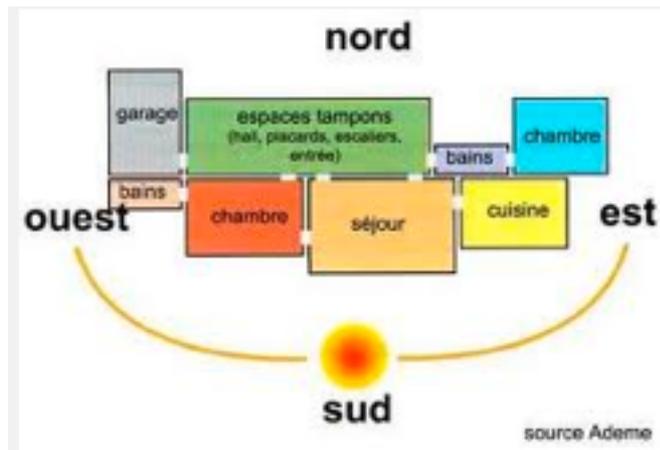
Sans objet

### **SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**

#### **ARTICLE A.15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

Toute construction à usage d'habitation devra être conforme avec les normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.



### **ARTICLE A.16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.**

Toute construction à usage d'habitation devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes

En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, les constructions n'ont aucune obligation

**ANNEXE I - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME NOTAMMENT  
APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU**

**PREMIÈRE PARTIE (LÉGISLATIVE)**

**LIVRE PREMIER  
RÈGLES GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME  
TITRE PREMIER  
RÈGLES GÉNÉRALES D'UTILISATION DU SOL**

**CHAPITRE PREMIER - Règles générales d'urbanisme**

**Art. L. 111-9** (L. n° 83-8, 7 janv. 1983, art. 75-I-2).- (\*) L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

**Art. L. 111-10** (L. n° 85-729, 18 juill. 1985, art. 2-II).-Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

**Art. L. 421-4** (Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 6 II Journal Officiel du 16 juillet 2006 en vigueur le 1er octobre 2007)

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

## **RAPPELS DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME RELATIVES AUX REGIMES D'AUTORISATION ET DE DECLARATION**

### ***Au titre de l'article R.421-1 du code de l'urbanisme :***

Les nouvelles constructions sont soumises à permis de construire, à l'exception :

- des constructions mentionnées aux articles R.421-2 à R.421-8 qui sont dispensées de toute formalité ;
- des constructions mentionnées aux articles R.421-9 à R.421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### ***Au titre de l'article R.421-13 du code de l'urbanisme :***

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité, à l'exception de :

- des travaux mentionnés aux articles R.421-14 à R.421-16 qui sont soumis à permis de construire ;
- des travaux mentionnés à l'article R.421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R.421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R.421-17.

Notamment :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (article R.421-17/d).

### ***Au titre de l'article R.421-18 du code de l'urbanisme :***

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité, à l'exception :

- de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22 qui sont soumis à permis d'aménager ;
- de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Notamment :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L.130-1 (article R.421-23/g)

### ***Au titre de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :***

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat (art. R.421-26 à R.421-29 du CU) ou est située dans une commune ou partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Notamment : Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par le PLU, en application du 7° de l'article L.123-1,

PLU du PLESSIS AUX BOIS - Approbation mars 2022

comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur (art. R.421-28/e).

## DEUXIÈME PARTIE (RÉGLEMENTAIRE)

### LIVRE PREMIER RÈGLES GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

#### TITRE PREMIER RÈGLES GÉNÉRALES D'UTILISATION DU SOL

#### CHAPITRE PREMIER RÈGLES GÉNÉRALES DE L'URBANISME

### **SECTION I - LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX.**

**Art. R. 111- 4** - Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. n° 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

(D. n° 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Article R. 111-15** - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### **SECTION III - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

**Art. R. 111-21** - 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.