



Rue de la Mairie  
78125 GAZERAN  
Tél : 01.34.83.19.15

# Département des Yvelines Commune de Gazeran

# P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

# 5

## REGLEMENT ECRIT



SIAM - Urbanisme  
6 bd du général Leclerc  
91470 LIMOURS EN HUREPOIX  
[www.siamurba.fr](http://www.siamurba.fr)

Dossier approuvé en Conseil Municipal du 21 mars 2017

Scanned with CamScanner



# ZONES UA

## CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

---

Cette zone correspond au tissu le plus ancien de Gazeran situé le long de la route de Rambouillet à Epernon et aux abords de l'Eglise et du Château.

Cette zone se caractérise par un parcellaire serré et aux contours irréguliers, supportant des constructions implantées, le plus souvent en continuité et à l'alignement des voies.

## RAPPELS DIVERS

---

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément en application du Code de l'Urbanisme.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales



## Article UA1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- les constructions à usage d'industrie ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier ;
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'hôtellerie ou d'entrepôts en dehors de celles autorisés à l'article UA2.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes et le stationnement de caravanes isolées habitée(s) ou non sur un terrain nu.
- Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s)
- les carrières ;
- les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage.
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sauf ceux qui sont nécessaires aux constructions ou aux accès des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments non conformes aux dispositions générales du présent règlement.

## Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UA1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

▪ **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », en annexe au présent règlement, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006)**

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;



- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L4111.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

## 2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- les constructions à usage d'entrepôts et leur extension si elles sont liées à une activité existante à la date d'approbation du présent PLU ;
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'activités hôtelières sous réserve qu'elles n'excèdent pas 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les constructions à usage d'habitat conditions suivantes :
  - Dans les opérations comportant entre 3 et 10 logements : au moins 25 % du nombre de logements seront à caractère social.
  - Dans les opérations comportant au moins 11 logements : au moins 30 % du nombre de logements seront à caractère social.

Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier inférieur. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.

## Article UA3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

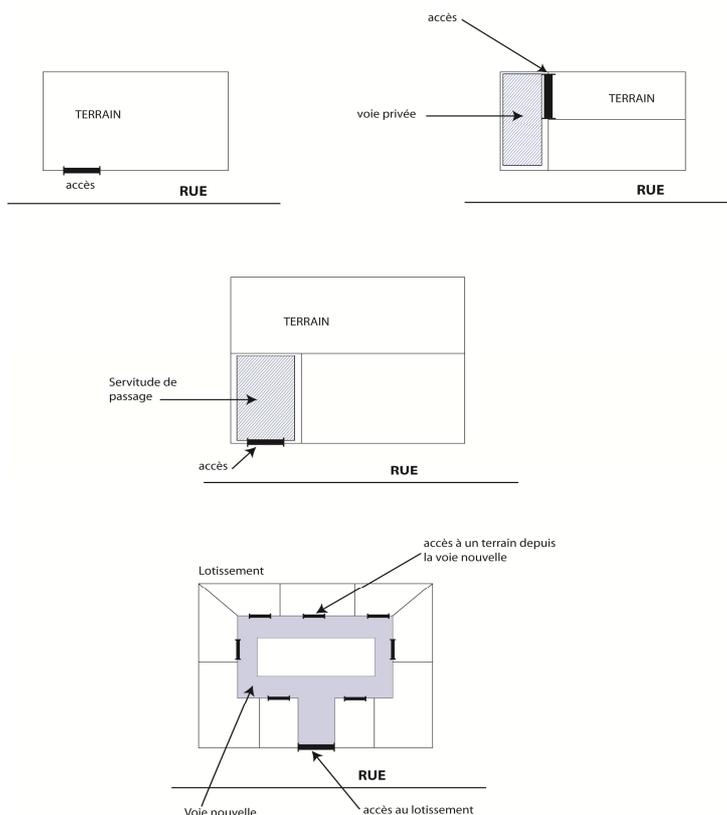
### I - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.



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

La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.



## II - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3,50 m.

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## Article UA4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

### I – Eau

Toute construction, qui le requiert, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### II – Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

En particulier, elles devront prévoir le raccordement au réseau d'assainissement en séparatif s'il existe et se mettre en règle dès sa réalisation.

#### 1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement d'eaux usées, lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.



En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées, même traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

## 2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent récupérer et gérer l'eau à la parcelle et ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans le réseau.

Les eaux pluviales de toiture et de voirie seront retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire. Si la géologie du terrain ne le permet pas, la preuve devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme.

Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).

La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie d'occurrence 50 ans soit 60 mm en 4 heures.

Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit limité à 1 l/s/ha (pluie d'occurrence centennale).

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

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

### III – Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, un fourreau en attente sera implanté, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

## Article UA5 - Taille minimale des terrains constructibles

Non règlementé – Abrogé par la Loi ALUR du 24 mars 2014



## Article UA6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

### 1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

### 2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

Dans le cas de rénovation ou réhabilitation de constructions existantes, les dispositifs d'isolation thermique de façades par l'extérieur peuvent également dépasser sur les marges de recul.

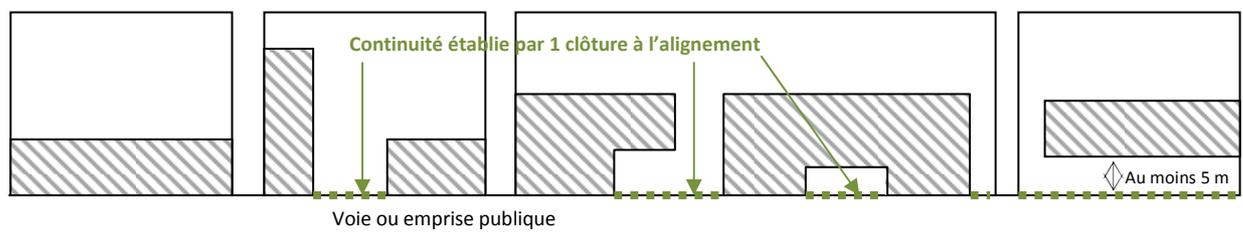
Toutefois, comme les fondations et sous-sols, elles ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

### 3. REGLE GENERALE

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies sur tout ou partie de l'alignement,
- soit en retrait sur la totalité du linéaire de façade, avec un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement de voies ou espaces publics existants ou à créer. Dans ce cas, la continuité de l'alignement sera assurée par une clôture conformément à l'article UA11.

#### Exemples d'implantation possibles



### 4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas où une parcelle voisine supporte un bâtiment construit sur la limite séparative, la nouvelle construction pourra être établie à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant pré-cité, avec une latitude de plus ou moins 1 m, dans le but d'assurer une cohérence de l'ordonnancement bâti.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence de l'ordonnancement bâti.



## Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

### 2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

- **Dans une profondeur maximale de 30 m par rapport à l'alignement**, les constructions peuvent être implantées :
  - Sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant aux voies
  - en retrait avec un recul d'au moins :
    - 6 m en cas d'ouvertures créant des vues (*cf lexique*)
    - 2.50 m dans le cas contraire
- **Au-delà de cette distance de 30 m**, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

### 3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.
- La création d'ouvertures créant des vues (*cf lexique*) sur un bâti existant ne pourra être réalisée à moins de 2,50 m d'une limite séparative.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.
- Les bâtiments annexes pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés par la servitude.
- Le long des cours d'eau, les constructions et clôtures ne pourront être implantées à moins de 4 m du bord de rivière.



## Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 1. REGLE GENERALE :

Sauf dispositions particulières, les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

- 6 m pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures constituant des vues (*cf lexique*)
- 2,50 m dans le cas contraire.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues ;
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 8-1, en respectant les minima imposés par la servitude.

## Article UA9 - Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles est limitée à 35% de la superficie du terrain.

Toutefois, des aménagements et extensions des constructions existantes seront admis dans la limite d'une emprise au sol globale de 50% de la superficie du terrain.

## Article UA10 - Hauteur maximale des constructions

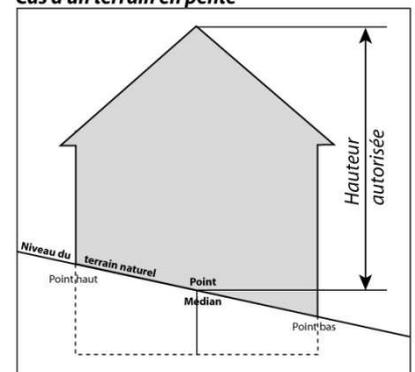
### 1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Cas d'un terrain en pente





# SOMMAIRE //

TITRE I. Dispositions générales _____	3
TITRE II. Dispositions applicables aux zones urbaines _____	11
▪ Zone UA	12
▪ Zone UG	24
▪ Zone UH	35
▪ Zone UI et UIa	47
▪ Zone UL et UL*	56
▪ Zone UR	65
TITRE III. Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles _____	77
▪ Zone 1AUB	78
▪ Zone 1AUG	89
▪ Zone 1AUL	100
TITRE III. Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles _____	108
▪ Zone N	109
▪ Zones N*	118
▪ Zones A	128
TITRE IV. Annexes au règlement _____	137
▪ Annexe 1 : Lexique	138
▪ Annexe 2 : Recommandations en zones soumises à des risques de retrait-gonflement des argiles	143
▪ Annexe 3 : Périmètres des enveloppes d'alerte des zones humides	146
▪ Annexe 4 : Périmètres des zones d'anciennes cavités souterraines	149
▪ Annexe 5 : prescriptions architecturales	151
▪ Annexe 6 : nuancier	158



## 2. REGLE GENERALE

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

## 3. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- Dans le cas de constructions annexes (constructions non destinées à l'usage principal d'habitation, d'activité ou d'équipement, non accolées à la construction principale) de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, leur hauteur est limitée à 3,50 m maximum au faîtage. Pour les autres constructions annexes, la hauteur est limitée à 5 m maximum au faîtage.
- les équipements publics et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

## **Article UA11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### 1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'annexe du règlement traitant de l'aspect architectural des constructions est établie de manière à fonder les décisions ci-dessus. Nonobstant, les terrains non bâtis et les constructions existantes, de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie du paysage.

### 2. TOITURES

**Les toitures à pentes** seront comprises entre 30 et 60°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes et sur des parties de constructions inférieures à 30 m<sup>2</sup> d'emprise.

Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : ardoises, tuiles plates traditionnelles, de tuiles mécaniques petit moule, cuivre ou zinc, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Sont fortement déconseillés les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles.

**Les toitures terrasses** sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :

- sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
- ou si elles sont accessibles depuis l'intérieur de la construction et ne portent pas sur plus de 30% de l'emprise au sol du bâti.

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.



De plus, le dernier niveau en terrasse (s'il est situé au-delà de 6 m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 1,50 m sur les façades visibles depuis le domaine public.

### **3. MATERIAUX ET COULEURS**

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses....) est interdit.

### **4. CLOTURES**

#### **Les clôtures donnant sur les voies ou le domaine public :**

Elles seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,90 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un treillage ou d'éléments à claire-voies. L'ensemble ne pourra pas dépasser 2 m. L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées, canisses, brise-vues en plastiques ou assimilés est interdit.
- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 2m. Il devra être réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits. Il sera doté de chaperons.

#### **Les clôtures en limite séparative :**

La hauteur de ces clôtures ne peut dépasser 2 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux.

L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées et plaque béton est interdit.

### **5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE**

L'installation de panneaux solaires, d'éoliennes ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 5 m<sup>3</sup> seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

## **Article UA12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

### **1. DIMENSIONS DES PLACES :**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m



## **2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

### ▪ ***Pour les constructions à usage d'habitation :***

1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un maximum de 3 places par logement

Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'1 place par logement.

De plus, il sera réservé 1 place pour 5 logements pour les visiteurs dans les opérations nouvelles de 5 logements et plus.

### ▪ ***Pour les activités autorisées :***

1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### ▪ ***Hébergement hôtelier :***

1 place de stationnement pour 2 chambres.

### ▪ ***Autres occupations du sol :***

le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

## **3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :**

▪ Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m<sup>2</sup> minimum.

▪ dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

## **4. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le nombre de places est arrondi à l'entier le plus proche.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

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

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article **L151.33** du code de l'urbanisme.



## Article UA13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

### 1. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés sur le terrain.

### 2. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés

Le calcul des surfaces végétalisées peut être pondéré par des ratios différents selon les types d'espaces et de traitements :

- Coefficient 1 : espaces plantés en pleine terre, aires de jeux.
- Coefficient 0,5 : espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale, toitures végétalisées, cheminements piétonniers ou espaces de stationnement traités en surfaces perméables.

Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle.

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 75 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

## Article UA14 - Coefficient d'occupation des sols

*Abrogé par la Loi ALUR du 26 mars 2014*

## Article UA15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

## Article UA16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.