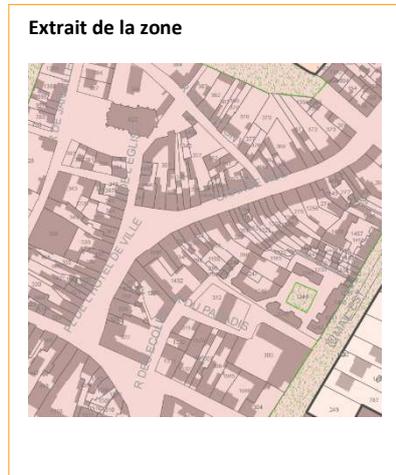


1.LES ZONES URBAINES

FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE UA1 - SYNTHÈSE DES RÈGLES



Localisation

Patay ; Artenay ; Chevilly, Cercottes et Gidy



| | | |
|---|--|--|
| Logement | | |
| Hébergement | | |
| Artisanat et commerce de détail | | |
| Restauration | | |
| Commerce de gros | | |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | |
| Hébergement hôtelier et touristique | | |
| Cinéma | | |
| Industrie | | |
| Entrepôt | | |
| Bureau | | |
| Centre de congrès et d'exposition | | |
| Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés | | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | |
| Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale | | |
| Salles d'art et de spectacles | | |
| Équipements sportifs | | |
| Autres équipements recevant du public | | |
| Exploitation agricole | | |
| Exploitation forestière | | |

Les règles d'implantation des constructions



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A l'alignement ou retrait

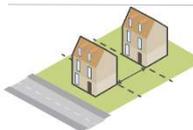
En cas de retrait : équivalent aux constructions voisines



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de terrain

Sur au moins une limite ou retrait

En cas de retrait : au minimum 3 m sans vue / 6 m avec vue(s)
10 m par rapport à la zone A ou N



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

En retrait :

Au minimum 6 m sans vue / 12 m avec vue(s)

Les règles de gabarit des constructions et de nature en ville et village



Emprise au sol maximale des constructions

Dans une bande de 20 m :
Non réglementée

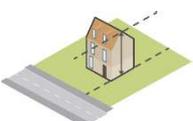
Au-delà de 20 m :
30% maximum de l'unité foncière



Nature en ville et village (part minimum de pleine terre imposée par rapport à la superficie de l'unité foncière)

Dans une bande de 20 m :
Non réglementée

Au-delà de 20 m :
40% maximum de l'unité foncière



Hauteur maximale des constructions

10 m à l'égout du toit ou attique

14 m au faîtage

En UA1a : 3 m à l'égout et 6,5 m au faîtage **au-delà de la bande de 20 m**

UA1

DISPOSITIONS SPECIQUES PAR ZONE

DÉTAILS DES RÈGLES APPLICABLES POUR LA ZONE UA1

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

I-A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
|---|---|------------|------------|--|
| HABITATION | Logement | | | |
| | Hébergement | | | |
| COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES | Artisanat et commerce de détail | | | |
| | Restauration | | | |
| | Commerce de gros | | | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | | | |
| | Cinéma | | | |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES | Industrie | | | Uniquement dès lors qu'elle est compatible avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur. |
| | Entrepôt | | | |
| | Bureau | | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | |
| EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés | | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | |

UA1

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
|---|--|--|------------|---|
| | Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale | | | |
| | Salles d'art et de spectacles | | | |
| | Équipements sportifs | | | |
| | Autres équipements recevant du public | | | |
| EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES | Exploitation agricole | Les nouvelles constructions agricoles ayant vocation à entreposer des produits inflammables. | | |
| | Exploitation forestière | | | |

I-B.-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
A l'intérieur de ces secteurs, les sous-sols et les caves sont interdits.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à garages ou stations-services, chaufferies, parcs de stationnement, etc...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*
Les remblais sont interdits, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité.

UA1

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

I-C. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

I-C 1 Mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

Les orientations fixées dans l'OAP thématique Habitat doivent être respectées

I-C 2 Mixité fonctionnelle

Des axes où doit être préservée ou développée la diversité commerciale et artisanale, soumis à l'article L.151-16 sont repérés sur le document graphique.

Le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions à destination d'artisanat et commerce de détail vers la destination habitation est interdit.

Les orientations fixées dans l'OAP thématique commerces et artisanat doivent être respectées

UA1

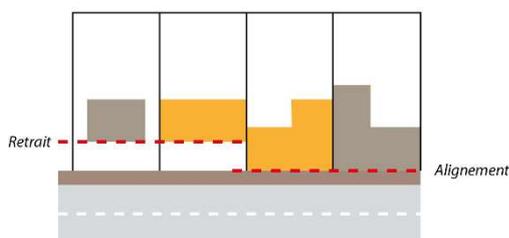
DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR
ZONE

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

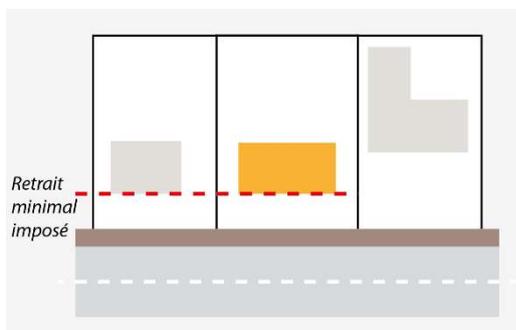
II-A Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

II-A 1 Règle générale

Les constructions et installations peuvent être implantées à l'**alignement** ou en **retrait** par rapport à l'alignement. En cas de retrait, l'implantation de la construction doit prendre en compte la construction voisine, **la marge minimale doit être équivalente à celle de la construction voisine**.



Dans le cas où les constructions voisines situées de part et d'autre de la nouvelle construction ne présentent pas le même retrait, la nouvelle construction doit respecter le retrait le moins important par rapport à l'alignement



Dans le cas où il n'existe pas de constructions voisines, la nouvelle construction doit être implantée en retrait avec un minimum de 5 mètres.

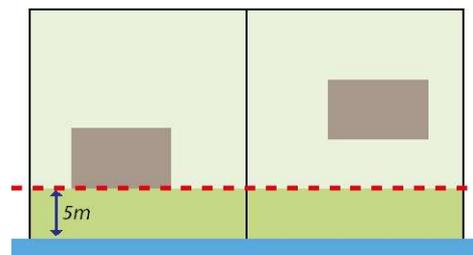
II-A 2 Règles particulières

- *Implantation par rapport aux voies ferrées*

Les constructions nouvelles à destination d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres de l'emprise des voies ferrées. La marge de retrait est mesurée à partir de la voie la plus proche de la construction.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé. De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



- *Implantation des piscines*

Les piscines couvertes doivent respecter les règles générales applicables aux constructions.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum.

- *Implantation des climatiseurs, pompes à chaleur et chaudières à condensation*

Ces installations doivent respecter les mêmes règles que les constructions et sont interdites en façade sur rue.

Les rejets des chaudières à condensation sont interdits sur le domaine public.

- *Implantation des constructions situées sur une unité foncière comprise entre deux voies parallèles.*

En cas de retrait, la marge minimale de 5 mètres ne s'applique que sur l'une des voies. Sur les autres voies, il n'est pas fixé de règle.

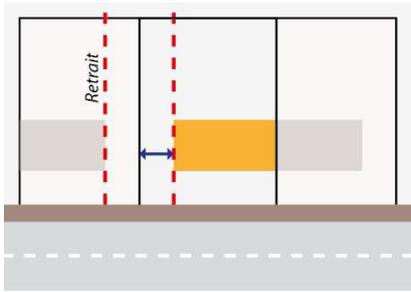
II-B Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II-B 1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées sur au moins une **limite séparative ou en retrait**.

UA1

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE



En cas de retrait, les *marges* minimales de *retrait* sont les suivantes :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite comporte au moins une *ouverture* créant des *vues*, la *marge* de retrait minimale est fixée à **6 mètres**,
- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues*, la *marge* de retrait minimale est fixée à **3 mètres**.

II-B 2 Règles particulières

- *Implantation de construction agricole (hangar)*

Les constructions agricoles doivent être implantées en retrait avec une marge de retrait de 6 mètres minimum. Une implantation en limite séparative est autorisée si celles-ci sont adossées à une construction principale existante déjà implantée en limite séparative.

- *Implantation de constructions autorisées dans les marges de retrait*

- Les voies et rampes d'accès ;
- Les ouvrages enterrés (garages, caves...) ;

Sont admis dans les marges de retraits de 3 m ou 6 m :

L'implantation de construction annexe de type abri de jardin, serre, kiosque, abri animaux, garages, (charreterie, carport) sous réserve que :

- l'emprise au sol totale cumulée d'une ou plusieurs constructions annexes n'excède pas 30 m² maximum
- la hauteur maximale soit limitée à 3,50 mètres au point le plus haut
- la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues*.

Sont admis dans les marges de retraits de 10 m :

L'implantation de construction annexe de type abri de jardin, serre, kiosque, abri animaux, garages, charreterie, carport

- *Implantation des piscines*

Les piscines couvertes doivent respecter les règles générales applicables aux constructions.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum.

- *Implantation des climatiseurs, pompes à chaleur et chaudières à condensation*

Ces installations doivent respecter les mêmes règles que les constructions.

- *Cas des parcelles en limite avec la zone A ou N*

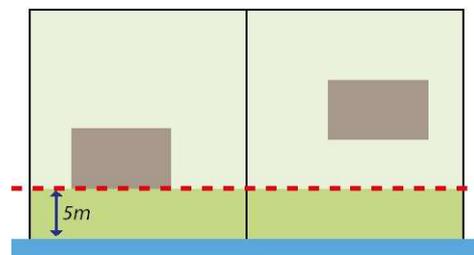
La marge de retrait des constructions est fixée à **10 mètres** minimum de la limite séparative attenante à la zone A et/ou N.

En cas d'unité foncière située à l'angle d'au moins deux limites attenantes à la zone A et/ou N, la marge de retrait de 10 mètres ne s'applique que sur l'une des limites. Pour les autres limites, le retrait sera de 6 ou 3 mètres conformément à la règle générale.

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau*

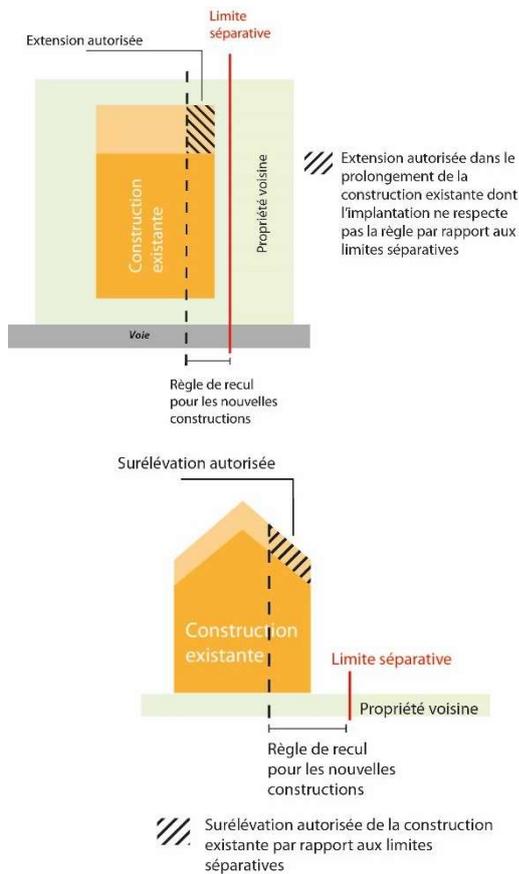
Aucune occupation ni aucun aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges n'est autorisé.

De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.



- *Implantation des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

Si une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H est édifiée dans la marge de retrait (3 m/ 6m) : la modification, la transformation, la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de celle-ci pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, dans le prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur à condition que la distance de retrait avant travaux ne soit pas diminuée ;



II-C Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

II-C 1 Règle générale

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent respecter une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à **12 mètres**.

Toutefois, si aucune des façades situées en vis-à-vis ne comporte d'ouverture créant des vues, les constructions doivent être implantées en respectant une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à **6 mètres**.

II-C 2 Règles particulières

- *Constructions annexes ou piscine*

Il n'est pas fixé de règle entre :

- la construction principale et les constructions annexes (garages, abris de jardin, remises, auvents...) ou piscine (couverte et non couverte)
- entre deux constructions annexes
- *Implantation des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUI-H à la date d'approbation du présent règlement*

La règle générale fixée au II-C-1 ne s'applique pas pour les modifications, transformations, extensions de constructions existantes sous réserve que la distance entre les différentes constructions ne soit pas inférieure à 12 mètres en cas de vue et 6 mètres dans les autres cas.

II-D L'emprise au sol maximale des constructions

II-D 1 Règle générale

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **100 %** de la superficie de l'unité foncière.

Au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

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

II-D 2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

II-E La hauteur maximale des constructions

II-E 1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **14 mètres** au faîtage ou l'attique et à **10 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, superstructures comprises, cheminées exclues, soit R+2+combles.

II-E 2 Règles particulières

En zone UA1a,

Au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **6,5 mètres** au faîtage et à **3 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, superstructures comprises, cheminées exclues, soit R+comble non aménageable ou RDC.

- *Construction agricole*

La hauteur maximale des nouvelles constructions agricoles est fixée à 7mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

- *Equipement d'intérêt collectif et services publics*

Il n'est pas fixé de règle.

- *Construction annexe*

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à **4 mètres**.

- *Travaux des constructions existantes ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

En cas de réhabilitation d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la règle générale, la hauteur au point le plus haut est fixée à la hauteur maximale de la construction avant travaux.

- *Reconstruction d'une construction existante ne respectant pas la règle générale du PLUi-H à la date d'approbation du présent règlement*

En cas de reconstruction d'une construction existante située en vis à vis de la rue présentant une hauteur supérieure à la règle générale, la hauteur au point le plus haut est fixée à la hauteur maximale de la construction initiale, dans une bande de 15 mètres maximum, comptée à partir de l'alignement perpendiculairement à la rue.

- *Secteur vulnérable et/ou potentiellement inondable*

La hauteur du 1^{er} niveau de plancher habitable doit être située à plus de 0,50 m au-dessus du niveau du sol naturel non remblayé ; à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité

La création d'un niveau de plancher à l'étage accessible et d'une évacuation vers l'extérieur est obligatoire pour les constructions nouvelles et pour les extensions.

II-F L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositifs en faveur de la performance énergétique des constructions

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

- *Apports solaires :*

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture.

- *Pour les protections contre les vents :*

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Composition générale et volumétrie des constructions

Les toitures

- *Pour les toitures en pente :*

Sur le territoire de Patay, les toitures seront obligatoirement à pente.

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

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à :

- des tuiles plates ou petits moules,
- des ardoises,
- du zinc.

En conséquence, les couvertures d'aspect ondulé, métallique ou plastique sont interdites, quelle que soit leur teinte. Pour les annexes, l'utilisation du bac acier pré laqué nervuré de couleur ardoise ou terre cuite est toutefois autorisée en couverture de toiture. Les prescriptions relatives à la forme et aux matériaux de couverture des toitures peuvent ne pas s'appliquer aux serres, verrières, vérandas, marquises, abris de jardin, jardin d'hiver et locaux techniques de piscine.

La réfection de toiture respectera le style de la construction existante

Les cheminées doivent s'insérer qualitativement à la construction. Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture, à condition de bénéficier d'un traitement soigné et en harmonie avec les matériaux et les couleurs de la construction.

- *Pour les toitures terrasses :*

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement sur les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H et sur les constructions annexes.

Elles font l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Ces toitures peuvent également être végétalisées. Les toitures terrasses (dont la pente est inférieure ou égale à 5°) doivent être obligatoirement masquées par un acrotère.

Les ouvrages techniques situés en toiture devront être masqués par l'acrotère.

Les édicules et ouvrages techniques tels que, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être limités en nombre et en volume et pris en compte dans la composition générale de la construction.

- *Les ouvertures et installations thermiques ou photovoltaïques en toiture*

La pose de châssis de toiture et d'installations thermiques et photovoltaïques doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'intégration dans le plan de la toiture et afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les châssis et dispositifs solaires doivent être encastrés dans la couverture et non en saillie.

Les lucarnes existantes seront en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes d'aspect similaire. En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci devront avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de projet de construction nouvelle, de surélévation ou d'extension de constructions existantes comportant une verrière y compris de style contemporain, de qualité.

Pour les constructions existantes identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de de l'urbanisme pour leur caractère patrimonial, les ouvertures en toiture doivent être axées sur les ouvertures de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie.

Les façades

- *Prescriptions applicables pour toute construction :*

Les différentes façades des constructions doivent présenter un aspect et une couleur qui s'insèrent dans leur environnement.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les pignons aveugles doivent être animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc...) et/ou d'enduits.

Est privilégiée l'utilisation de matériaux nobles qui s'harmonisent avec les constructions existantes. L'utilisation de matériaux d'aspect similaire à des bardeaux bitumineux, plaques de fibrociment, tôles ondulées, PVC par exemple, est interdite. Les aspects brillants, réfléchissants et couleurs vives sont proscrits.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les enduits qui recouvrent les murs seront talochés et/ou grattés. Tous les parements de façades sont autorisés à l'exception :

- des enduits ciments ;
- des enduits plastiques ;
- des imitations et pastiches.

Les teintes devront s'harmoniser avec les teintes environnantes.

Les encadrements de fenêtres s'harmoniseront avec la teinte de la façade.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur, pompe à chaleur, chaudière à condensation...).

- *Les ouvertures en façade*

Les percements nouveaux pourront être autorisés s'ils respectent le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

A l'exclusion des portes de garage et des vitrines, les ouvertures créées seront plus hautes que larges. Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvertures des parties de construction non visibles de l'espace public.

La création d'un percement de type contemporain, en contraste total avec l'architecture d'origine, impliquant une modification évidente de façade, doit

être justifiée par un dessin très maîtrisé et par une réelle plus-value architecturale.

- *Les huisseries et volets*

Les menuiseries traditionnelles devront faire l'objet autant que possible d'une réfection, ou d'un remplacement par des menuiseries en bois d'aspect identique.

Les menuiseries d'aspect aluminium ou PVC peuvent être tolérées, pour les constructions neuves et pour les constructions existantes en remplacement des menuiseries traditionnelles en bois, dans la mesure où elles ne modifient pas l'aspect originel des baies et de la façade, notamment en raison de la dimension et du nombre de carreaux ou de l'épaisseur des montants. Les volets seront peints de la même couleur que les huisseries.

- *Prescriptions complémentaires applicables pour les façades commerciales :*

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs constructions contiguës, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.) et en aucun cas déborder sur les ouvertures du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, de la construction et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

- *Les rampes de parking*

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas,

elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les clôtures et les portails

- *Les clôtures*

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ciments...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit sur rue et en limite séparative.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **1,7 mètre** sur rue et **2 mètres** en limites séparatives, et doit s'aligner dans la mesure du possible avec la hauteur des clôtures limitrophes. Seuls les piliers peuvent avoir une hauteur supérieure de 30 cm maximum par rapport à la clôture à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures doivent être composées soit par des :

- Murs pleins en maçonnerie ou en pierre ;
- Murs bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté d'éléments ajourés de type grille ou grillage, ou barreaudage rigide vertical ou horizontal, doublé ou non d'une haie végétale ;
- Grilles ou grillages, doublés ou non d'une haie végétale.

Dans les secteurs vulnérables et/ou potentiellement inondables, les clôtures ne doivent pas nuire à l'écoulement des eaux.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, restaurés ou refaits à l'identique à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure à 0,60 mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des constructions et installations liées à la destination équipements et services publics.

- *Les portails et portillons d'accès*

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives.

II-G Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-G 1 Règle générale

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

La superficie de l'unité foncière devant être traitée en espaces vert de pleine terre n'est pas réglementée.

Au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

40 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces vert de pleine terre.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

II-G 2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 mètre moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de haute tige en fonction des exigences des espèces plantées.

II-H Stationnement

II-H 1 Règle générale

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,50 m
- Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

Pour connaître le nombre de places véhicules motorisés à réaliser, se reporter sur le tableau ci-dessous. :

**le nombre résultant du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.*

| Destinations | Sous-destinations | Règles de stationnement automobile |
|--|---|--|
| HABITATION | Logement | Il est imposé au minimum 2 places par logement Lorsque le projet comporte plusieurs logements (à partir de 5 logements), il doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur). |
| | Hébergement | Au minimum 1 place pour 5 chambres |
| COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Au minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher. |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES | Bureau Industrie | Au minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher |
| ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | | Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. |

UA1

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :

| Destinations | Sous-destinations | Règles de stationnement vélo |
|--|-------------------------|--|
| HABITATION | Logement Hébergement | <p><u>L'espace possèdera une superficie de :</u></p> <p>0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales</p> <p>1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².</p> <p>50 % de cette superficie minimale peuvent être prévus en surface de mur sous réserve de la pose de fixation adaptée.</p> |
| AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES | Bureaux | L'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. |
| ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | | La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics |

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

II-H 2 Règles particulières

- *Aménagement et/ou extension d'une construction existante :*

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 30 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

Cette règle ne s'applique pas aux locaux à destination d'artisanat et de commerce de détail situés dans les linéaires de diversité commerciale identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

III-A Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

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

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

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

Voirie :

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

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

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

Entrée charretière

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

III-B Desserte par les réseaux

III-B 1 Réseaux d'eaux

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

▪ Eaux usées

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte.

▪ Eaux pluviales

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence de nappes sub-affleurantes, d'argiles ou à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- La non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- La mise en œuvre de toitures végétalisées ;
- Le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- La réutilisation pour des usages domestiques ;

- Les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré...).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Le débit de fuite maximum autorisé de rejet des eaux pluviales est de 2 litres / seconde / hectare.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée 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-B 2 Déchets

Tout projet de construction doit prévoir un lieu de stockage des déchets ou un emplacement pour un point d'apport volontaire.

III-B 3 Réseaux de distribution d'énergie

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

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements, de bureaux ou de commerces et d'activités de service équipés d'un parc de stationnement, ces derniers doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

III-B 4 Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 5 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit / fibre optique.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit / fibre optique.

