

Mery-sur-oise

SOUS-PRÉFET DE PONTOISE

30 MAI 2013

ARRIVÉE

4 - REGLEMENT

4.1. Règlement écrit

ARRÊTÉ

30 juin 2012

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 17 décembre 2012
Au 1^{er} février 2013

APPROUVÉ

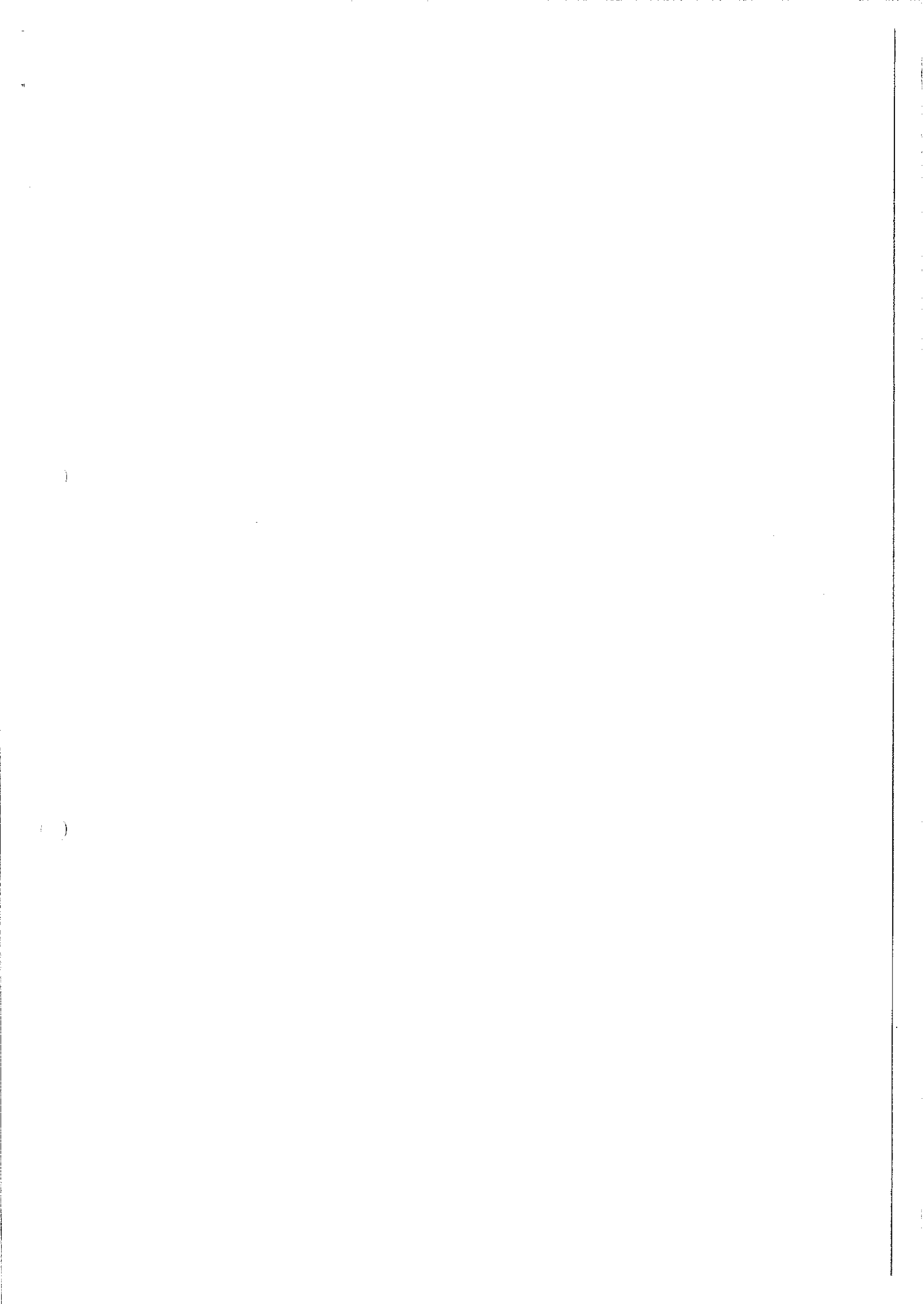
par délibération n° 2013 18

du 17 mai 2013

le Maire

Jean-Pierre PERNOT





ZONE UE

La zone UE est destinée à accueillir des activités économiques.

Cette zone comprend le secteur UEc destiné à l'accueil d'activités commerciales.

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

ARTICLE 1 - ZONE UE – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. L'implantation et l'extension des constructions à destination agricole ;
2. Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets et d'une manière générale l'ensemble des dépôts apportant une nuisance grave du point de vue du bruit, des odeurs ou de la pollution, non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
3. L'ouverture de carrière ;
4. L'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes ;
5. Le stationnement de caravanes destinées à l'usage d'habitation ;
6. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement.

En outre, dans le secteur UEc, les constructions à destination d'hébergement hôtelier, d'artisanat et d'industrie sont interdites.

ARTICLE 2 - ZONE UE – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

2.1 Conditions relatives aux destinations des constructions

2.1.1 *Dans l'ensemble de la zone UE*

Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes sont admises à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages.

2.1.2 *Dans la zone UE, à l'exception du secteur UEc*

Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'industrie, d'entrepôt, de commerce, d'artisanat, de bureaux sont admises dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour :

- prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement
- et minimiser les nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

2.1.3 Dans le secteur UEc

1. Les constructions à destination de bureaux sont admises dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au fonctionnement du commerce implanté sur le même terrain ;
2. Les constructions à destination d'entreposage ne sont admises que dès lors :
 - qu'elles sont liées et nécessaires à une activité commerciale implantée sur la même zone.
 - qu'elles sont intégrées dans le même corps de bâtiment de manière à disposer d'un traitement architectural unique et de qualité
 - que leur utilisation est compatible avec l'environnement pavillonnaire.

2.2 Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti et à l'archéologie préventive

Archéologie préventive. La zone représentée en annexes (pièce n°5 du dossier de PLU) est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2.3 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec leur environnement bâti notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
2. Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, les constructions doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes, pièce n°5 du dossier de PLU).
3. A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, le constructeur doit prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations et autres formes d'utilisation du sol. En outre, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières les règles suivantes sont à observer :
 - Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur ;
 - Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.
4. **Risque d'inondation pluviale.** Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voiries, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, sont interdites toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

Dans les secteurs urbains dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg indiqué en « axe de ruissellement temporaire lors d'orages » (cf plan des annexes n° 5.4 « contraintes du sol et du sous-sol »), il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs. Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;
- des opérations d'ensemble, dont la notice ou l'étude d'impact comporte un volet hydraulique qui précise à la fois l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

5. Risque de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le territoire communal comporte des secteurs argileux.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » qui est jointe au dossier de PLU (dossier 5 – annexe p79).

Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 et dans le SDAGE Seine Normandie. Pour permettre de conserver à la fois les meilleures conditions d'écoulement des eaux de surface et souterraines et la meilleure qualité de ces eaux, tout remblai et toutes constructions seront interdits dans ces zones humides.

6. Terrains alluvionnaires compressibles et zones humides (cf. carte en annexe 5.4)

La commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2kg au cm²). Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur (nappe de tenant à moins de 2 mètres de profondeur).

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement (si des projets d'urbanisation sont envisagés, les sous-sols enterrés et l'assainissement sont interdits) ;
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations, ou autre forme d'utilisation du sol autorisée.

7. Risque exposition au plomb. La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

8. Zone non aedificandi des autoroutes et voies rapides :

Dans la zone non aedificandi indiquée au document graphique (plan 4-2) : toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des installations de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- de l'adaptation, réfection ou extension limitée à 30% de la surface de plancher existant et légalement édifiée à la date d'approbation du PLU.

2.4 Risques d'inondation fluviale (PPRI) approuvé le 5/07/2007

Risques d'inondation fluviale (PPRI). Dans les zones affectées par des aléas d'inondations repérées à titre indicatif au plan de zonage, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé annexé au PLU.

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

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des autres services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.1.2 Voirie nouvelle

Toute voie nouvelle de desserte* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus. En outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies nouvelles, qu'elles soient en impasse ou non, desservant plus de 2 logements (3, 4, 5...) doivent permettre le croisement des véhicules, et mesurer 5 mètres de large minimum. A défaut, elles doivent avoir une largeur minimale de 3.5 mètres.

3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte : tant pour les véhicules liés à un service public (réseaux divers, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc...), que pour l'usage privé (véhicules légers, véhicules de déménagement, de livraisons, accessibilité aux personnes à mobilité réduite...)

La largeur de l'accès* doit permettre le croisement de deux véhicules et mesurer 7 mètres au minimum.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

ARTICLE 4 - ZONE UE – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante* qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

4.2 Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain*, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans le règlement d'assainissement établi par le syndicat d'assainissement concerné.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur la commune.

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

4.2.1 Eaux usées

Pour tout déversement d'eaux usées dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Le rejet d'eaux usées non assimilables à une eau usée domestique est soumis à l'autorisation du syndicat d'assainissement.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 10 places de stationnement doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'assainissement.

Les aires de lavage de véhicule et de matériel industriel doivent être couvertes et leurs eaux de lavage doivent être évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouillage-déshuileur.

4.2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent, autant que possible, être infiltrées à la parcelle.

En cas d'incompatibilité du sous-sol à l'infiltration (carrières par ex), les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau public pluvial, ou si ce dernier n'existe pas, au caniveau. En l'absence de ces derniers, une zone d'épandage équivalente au double de la superficie de l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, allée...) devra être créée.

Pour tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, des dispositions techniques doivent être prises pour limiter le volume des eaux pluviales. Le raccordement au réseau public doit être réalisé suivant les prescriptions de la collectivité et notamment des règlements départemental et local.

Pour les constructions nouvelles dans le cadre d'opérations d'ensemble et/ou dont la surface imperméabilisée dépasse 200 mètres carrés, une étude hydraulique spécifique complétée par une étude de sol doivent être réalisées. Pour les constructions indiquées dans le présent paragraphe, les rejets d'eaux pluviales au réseau sont limités à 1L/s/ha.

4.2.3 Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain sur le terrain du demandeur.

ARTICLE 5 - ZONE UE – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 6 - ZONE UE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 Règle générale

6.1.1 Dans la zone UE, à l'exception du secteur UEc

Les constructions doivent être implantées en recul* de 6 mètres minimum.

6.1.2 Dans le secteur UEc

Les constructions doivent être implantées :

- en recul* de la route de Pontoise avec un minimum de 6 mètres ;
- à l'alignement* ou en recul* minimum de 6 mètres par rapport aux autres voies.

6.2 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivant :

1. les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul* des zones non aedificandi le long des voies à grande circulation portées sur le document graphique (plan 4-2)
2. Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées à l'alignement* ou en recul*.
3. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif. Dans ce cas les constructions peuvent être implantées en recul* avec un minimum d'un mètre.
4. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conformes aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées définies par le PLU, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées, à condition que les travaux envisagés n'aient pas pour effet de réduire le recul* de la construction tel qu'il était avant travaux. A titre d'exemple, dans la zone UE, l'extension d'une construction existante* dont le recul* est de 3 mètres ne pourra pas avoir pour effet de réduire ce recul* à moins de 3 mètres.

5. Zone non aedificandi des autoroutes et voies rapides :

Dans la zone non aedificandi indiquée au document graphique (plan 4-2) : toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des installations de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- de l'adaptation, réfection ou extension limitée à 30% de la surface de plancher existant et légalement édifiée à la date d'approbation du PLU.

**ARTICLE 7 - ZONE UE –
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****7.1 Règle d'implantation****7.1.1 Dans la zone UE et tous ses secteurs**

Les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives* latérale ou de fond de terrain correspondant à une limite avec la zone UA, UB, UC, A ou N.

7.1.2 Dans la zone UE, à l'exception du secteur UEc

Les constructions peuvent être implantées sur 1 ou 2 des limites séparatives* ou en retrait* de ces limites.

7.1.3 Dans le secteur UEc

Les constructions peuvent être implantées en retrait* ou sur les limites séparatives latérales ou de fond de terrain*

7.2 Calcul des retraits**7.2.1 En limite avec la zone UA, UB, UE, A ou N**

Le Retrait* des constructions doit être au moins égal à 6 mètres.

7.2.2 Dans la zone UE, à l'exception du secteur UEc

Le retrait* des constructions doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale* de la construction avec un minimum de 6 mètres.

7.2.3 Dans le secteur UEc

Le retrait* des constructions doit être au moins égal à 3 mètres.

7.3 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue au chapitre 7.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les distances de retrait* définies ci-dessus, les travaux d'aménagement, d'extension, et de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants ;
2. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés aux différents réseaux, d'aires de stockages, à la sécurité, à un service public, à la voirie ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. Dans ce cas les constructions peuvent être implantées en retrait* avec un minimum de 2 mètres ;

3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en retrait* avec un minimum d'un mètre.

ARTICLE 8 - ZONE UE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

8.1 Dans la zone UE, à l'exception du secteur UEc

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain* doit respecter une distance minimale entre deux constructions* au moins égale à la hauteur de la façade de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres.

8.2 Dans les secteur UEc

L'implantation des constructions sur un même terrain* n'est pas réglementée.

ARTICLE 9 - ZONE UE – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Dans la zone UE, à l'exception du secteur UEc

L'emprise au sol* des constructions est limitée à 60% de la superficie totale du terrain*.

9.2 Dans le secteur UEc

L'emprise au sol* des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 10 - ZONE UE – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Règle générale

10.1.1 *Dans la zone UE, à l'exception du secteur UEc*

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage*.

10.1.2 *Dans le secteur UEc*

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage*.

10.2 Dispositions particulières

Les souches de cheminée et autres ouvrages techniques peuvent dépasser les hauteurs fixées au chapitre 10.1 précédent

Une hauteur différente de celles fixées au chapitre 10.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante* ;

2. pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes ;
3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. sur les terrains en pente, la mesure de la hauteur se définit selon les « modalités de calcul des hauteurs* » définies au chapitre 1 du présent règlement.

ARTICLE 11 - ZONE UE – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

11.1 Prescriptions générales

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'architecture contemporaine sont admises dès lors qu'elles répondent à un parti architectural justifié et qui participe à la mise en valeur du site.

11.2 Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité et unité de conception.

Les couvertures spécifiques d'autres régions (chaume, tuile canal, bardeau en terre cuite, ...) sont interdites. Les bardeaux d'asphalte, le fibro ciment, les plaques ondulées en tôle ou en plastique sont également interdits.

11.3 Façades

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant d'être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

11.4 Annexes techniques

Les annexes* techniques doivent être traitées en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, elles sont dissimulées par un écran végétal protégeant de la vue depuis la voie publique.

Les citernes à eau, à gaz ou à mazout et, installations similaires, doivent être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux ou des claustras.

Les aires de stockage extérieures de matériaux ou autres doivent être dissimulées par des écrans végétaux ou des claustras protégeant de la vue depuis les voies publiques.

11.5 Clôtures

Les clôtures doivent être simples et traitées à claire voie (de type grillage à maille soudée, grille, doublés ou non d'une haie vive).

Les clôtures préfabriquées de type plaques et poteaux béton sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m, hors piliers.

ARTICLE 12 - ZONE UE – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Les manœuvres des poids lourds et véhicules de livraison doivent s'effectuer sur le terrain en dehors de la voie publique.

12.1 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Ne sont exigées dans ce chapitre que les stationnements des véhicules légers nécessaires aux employés, aux visiteurs ou clients. En outre les aires de stationnement nécessaires aux poids lourds doivent être assurées sur le terrain d'assiette de l'opération.

Le nombre de places de stationnement requises pour les véhicules légers est différent selon la destination des constructions :

12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

- 2 places / logement

12.1.2 Pour les constructions à destination de bureaux, d'artisanat, de commerces, d'industrie, d'entrepôt

- Bureaux / Services : 2 places par tranche de 50 m² de surface de plancher*
- Commerces : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher*
- Artisanat : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher*
- Industrie : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher*
- Entrepôt : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher*

12.1.3 Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de la nature de leur fréquentation.

12.2 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Pour les extensions de constructions ou/et les changements de destination de constructions existantes, le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle 12-1 ci-dessus. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalent au déficit.

12.3 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (commerce, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement, les stationnements exigés pour les logements s'y additionnant.

12.4 Modalités de réalisation des places

Les aires de stationnement correspondant aux besoins de la (ou des) construction(s) doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les véhicules légers, la dimension minimale des places de stationnement est fixée à :

Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres

Stationnement latéral :

- longueur : 6 mètres
- largeur : 2 mètres

Stationnement en diagonale ou épi :

- longueur : 5,5 mètres
- largeur : 2,5 mètres

A titre indicatif, une superficie minimale de 25 m² par place, y compris les dégagements.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains doivent avoir une pente inférieure à 15%. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

12.5 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité, partielle ou totale, justifiée par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain distinct, situé dans un rayon inférieur à 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- En justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- En justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

En l'absence de tels parcs, le bénéficiaire du permis peut être tenu de verser à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L332-7-1 du CU.

12.6 Le stationnement des deux roues

Une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes d'une superficie au moins égale à 1% de la surface de plancher* doit être prévue à l'intérieur du terrain.

ARTICLE 13 - ZONE UE – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13.1 Traitement des espaces libres*

13.1.1 Dans la zone UE, à l'exception du secteur UEc

Les espaces libres de construction, de stationnement et de circulation doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'arbres (plantations*), d'arbustes et de haies naturelles, développés en pleine terre*.

Ces espaces doivent représenter :

- 35% minimum de la superficie des espaces situés entre l'alignement* et le recul* de la construction en application de l'article 6 ;
- 25% minimum de la superficie des espaces situés entre les limites séparatives* et le retrait* de la construction en application de l'article 7.

Les espaces de stationnement traités en revêtement perméable (type evergreen ou autre) sont comptabilisables dans ce pourcentage d'espaces paysagers à réaliser.

13.1.1.1. Traitement des aires de stationnement

Les aires de stationnement ne peuvent pas être implantées :

- dans les espaces situés entre l'alignement* et le recul* de la construction minimum imposé, en application de l'article 6 ;
- dans les espaces situés entre les limites séparatives* et le retrait* de la construction minimum imposé, en application de l'article 7.

Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les parcs de stationnement extérieurs publics ou privés, de plus de 20 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère : plate-bande engazonnée ou plantée d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants, destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques.

13.1.1.2. Traitement en cas d'extension des constructions existantes

En cas d'extension des constructions existantes :

- la conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble ;
- les projets doivent renforcer la végétalisation des espaces situés entre l'alignement* et le recul* de la construction ;
- le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.

13.1.1.3. Traitement en cas de limite avec les zones UA, UB, UC, A et N

En cas de limite séparative* latérale ou de fond de terrain correspondant à une limite avec les zones UA, UB, UC, A et N, il est demandé un renforcement de la protection végétale dans la bande de retrait* minimum imposé : densité des plantations ; associations de hautes tiges et de strates arbustives et de haies ; panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants. (cf. tableau des essences du règlement actuel).

13.1.2. Dans le secteur UEc

Non réglementé.

ARTICLE 14 - ZONE UE – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

**CHAPITRE 1 : LES DÉFINITIONS COMMUNES
AU RÈGLEMENT**

AVERTISSEMENT

1 - LES NOTIONS GENERALES DE BASE

Ces notions transversales s'appliquent à tout le règlement.

Terrain

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Les termes « unité foncière » et « terrain d'assiette » sont des synonymes de « terrain ».

En cas de terrain classé dans plusieurs zones du PLU, les droits à construire s'appliquent ainsi :

Constructions existantes

Est considérée comme construction existante, toute construction implantée légalement sur le territoire de la commune, et/ou ayant fait l'objet d'une autorisation délivrée par la collectivité, avant la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Destinations au sens du Code de l'Urbanisme

En application de de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme, il existe 9 destinations :

- l'habitation,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- commerce,
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière
- la fonction d'entrepôt.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Constitue un changement de destination le passage d'une destination à l'autre. Les annexes au bâtiment principal entrent dans la destination du bâtiment principal. Ainsi, le garage d'un logement a pour destination l'habitation.

2 - LES DEFINITIONS PLUS SPECIFIQUES A CERTAINS ARTICLES DU REGLEMENT

Les définitions figurant dans le présent chapitre sont présentées par ordre alphabétique.

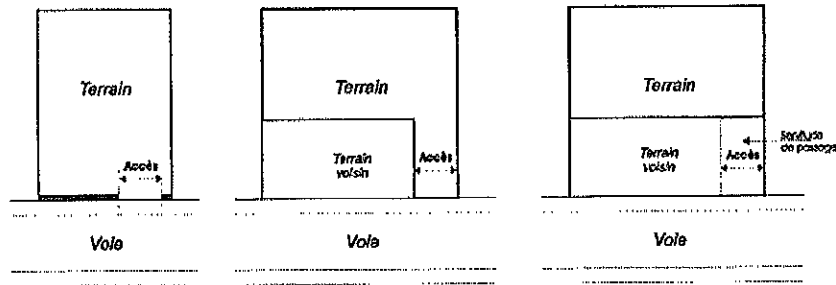
| | |
|---|-------|
| • Accès | p. 7 |
| • Alignement..... | p. 7 |
| • Annexes des constructions | p. 8 |
| • Bande de 20 mètres | p. 8 |
| • Emprise au sol des constructions | p. 8 |
| • Espaces de pleine terre | p. 8 |
| • Espaces libres..... | p. 9 |
| • Faîtage..... | p. 9 |
| • Hauteur des constructions | p. 9 |
| • Hauteur totale | p. 9 |
| • Hauteur en gabarit dans le secteur UAr..... | p.10 |
| • Hauteur des façades..... | p.10 |
| • Ligne de faîtage principale | p. 12 |
| • Limites séparatives (latérales et de fond de terrain) | p. 12 |
| • Lucarne à une pente..... | p. 13 |
| • Plantations..... | p. 13 |
| • Projet d'ensemble | p. 14 |
| • Rampe d'accès | p. 15 |
| • Recul et mode de calcul..... | p. 15 |
| • Retrait* et mode de calcul..... | p. 15 |
| • Surface de plancher | p. 16 |
| • Terrain naturel..... | p. 16 |
| • Voie de desserte..... | p. 16 |
| • Zone urbaine constituée | p. 17 |

Le tableau ci-après reprend la liste de ces définitions en fonction des articles dans lesquels ils sont le plus utilisés. De fait, ces définitions sont applicables de manière uniforme dans tous les articles du règlement.

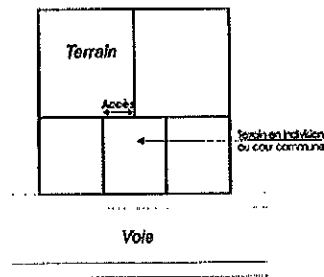
| | |
|---|---|
| Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites | Terrain Projet d'ensemble |
| Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | Terrain Zone urbaine constituée Surface de plancher |
| Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public | Terrain Voie de desserte Accès |
| Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel | Terrain |
| Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles | Article non réglementé |
| Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | Terrain Alignement Recul et mode de calcul |
| Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | Terrain Limites séparatives (limites latérales et de fond de terrain) Retrait et mode de calcul Bande de 20 mètres Hauteur de façade Modalité des calculs des hauteurs des façades |
| Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | Terrain Annexes des constructions Hauteur de façade Modalité des calculs des hauteurs des façades |
| Article 9 : Emprise au sol des constructions | Terrain Emprise au sol des constructions |
| Article 10 : Hauteur maximale des constructions | Terrain Faîtage Hauteur de façade Modalité des calculs de hauteur de façade Hauteur totale des constructions Hauteur en gabarit dans le secteur UA r Terrain naturel |
| Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords-protection des éléments de paysage | Terrain Ligne de faîtage principale Lucarnes à une pente |
| Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement | Surface de plancher Rampe d'accès |
| Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations | Terrain Espaces libres Espaces de pleine terre Arbres d'essences locales |
| Article 14 : Coefficient d'occupation des sols | Non réglementé |

Accès

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (servitude de passage, portail, porche, partie de terrain) qui permet aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de l'opération et qui le relie avec la voie de desserte ouverte à la circulation, que celle-ci soit publique ou privée.



La façade du terrain qui jouxte le terrain en indivision ou la cour commune constitue l'accès au terrain.

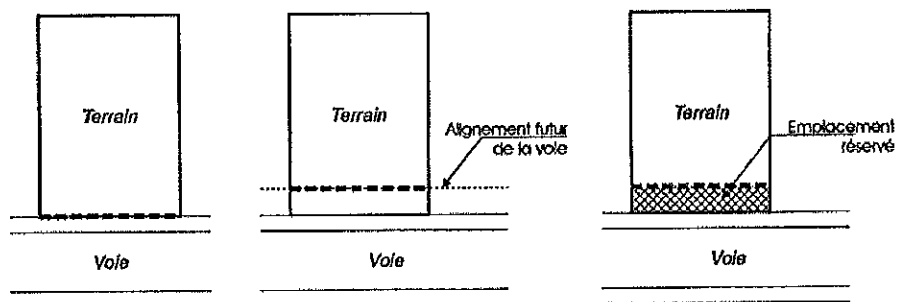


Alignement

De façon générale, l'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Dans le présent règlement, le terme alignement est employé pour désigner indifféremment :

- la limite, actuelle ou future telle qu'elle figure au projet, entre le domaine public et le domaine privé, déterminé ou non par un plan général d'alignement ;
- la limite d'emprise d'une voie privée, actuelle ou future ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation, figurant au plan de zonage, prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement de voie.



----- Alignement

Annexes des constructions

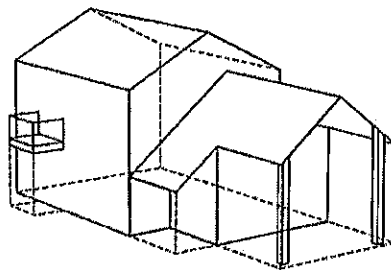
Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que les garages, les appentis, les serres, les abris de jardin, les chaufferies,...., à l'exclusion de tous les locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Ces constructions annexes peuvent être isolées de la construction principale ou contiguë à celle-ci. Dans ce cas, pour être qualifié d'annexe, le volume qui est par définition assez réduit, doit être parfaitement identifiable par rapport au volume principal.

Bande de 20 mètres

La bande de 20 mètres de profondeur est mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement actuel, ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé), de la (ou des) voie(s) ou de l'emprise publique (Cf. schéma). Les voies à prendre en compte sont celles ouvertes à la circulation générale et non les voies piétonnes ou cyclables qui ont une largeur inférieure à quatre mètres, ni les voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions à usage d'habitation individuelle. En outre, les voies nouvelles créées après la date d'approbation du PLU ne sont pas prises en compte pour l'application de ce dispositif.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

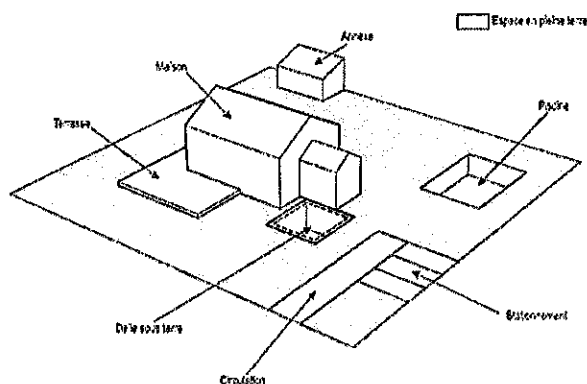


Espaces de pleine terre

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

En revanche, un espace, même végétalisé, qui surplombe une construction en souterrain, parking ou autre, ne peut pas être qualifié d'espace de pleine terre.



Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ainsi que des espaces dédiés à la circulation et au stationnement.

Les espaces de stationnement traités en revêtement perméable (type evergreen ou autre) sont comptabilisables dans ces espaces libres d'espaces paysagés à réaliser.

Faîtage

Partie la plus haute de la toiture.

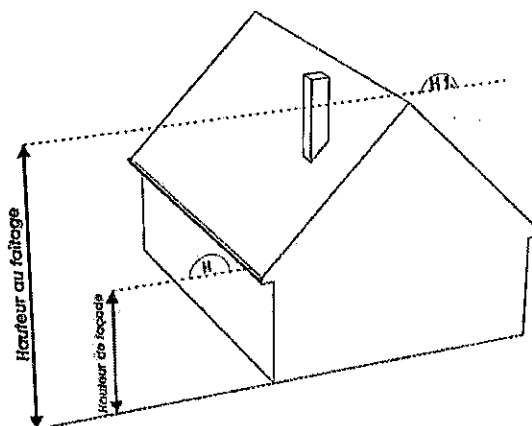
Hauteur des constructions

La hauteur des constructions peut se calculer de deux manières, en fonction des types de toitures

1. Pour les toitures à pentes

On distingue :

- la hauteur de façade
- la hauteur au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



2. Pour les toitures à pente nulle (toiture terrasse)

La hauteur de la construction est mesurée au sommet de l'acrotère.

Hauteur totale

1. Règle générale

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel.

Ainsi :

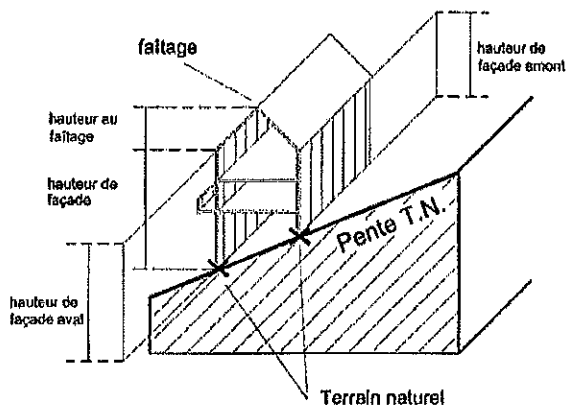
- pour les toitures à pentes, la hauteur totale du bâtiment se calcule eu égard au faîtage
- pour les toitures à pente nulle, la hauteur totale se calcule à partir du sommet de l'acrotère.

Note bene : Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

2-Cas des terrains en pente

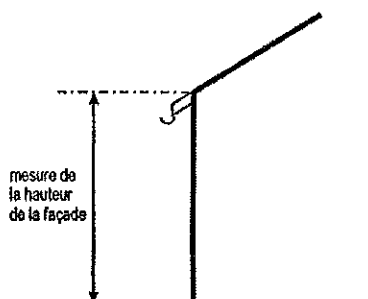
Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.



Hauteur en gabarit dans le secteur UAr

Dans le secteur UAr, la hauteur des constructions est définie par un gabarit :

- une hauteur plafond (HP) qui est limitée à 15 mètres ;
- une hauteur de façade (Hf) qui est limitée à 10 mètres ;
- une oblique inclinée selon un angle maximal de 45° partant du sommet de la hauteur de façade (Hf), jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur plafond (Hp).
- Seules les lucarnes peuvent s'inscrire à l'extérieur de cette oblique.



Hauteur des façades

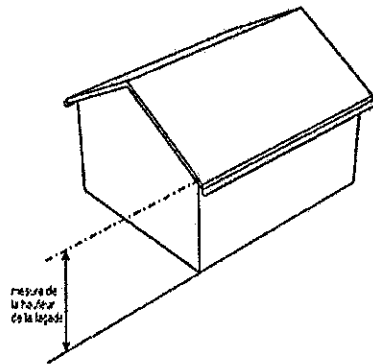
A - Cas général

1-Pour les constructions disposant d'une toiture en pente

Pour chaque façade ou partie de façade concernée, la hauteur est mesurée :

- à partir du terrain naturel mesuré avant travaux,
- jusqu'au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture.

La hauteur du pignon est mesurée de la même façon.



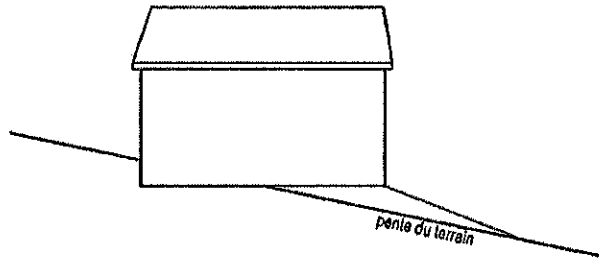
2-Pour les constructions ayant une toiture terrasse

Pour chaque façade ou partie de façade concernée, la hauteur est mesurée :

- à partir du terrain naturel mesuré avant travaux,
- jusqu'à l'acrotère

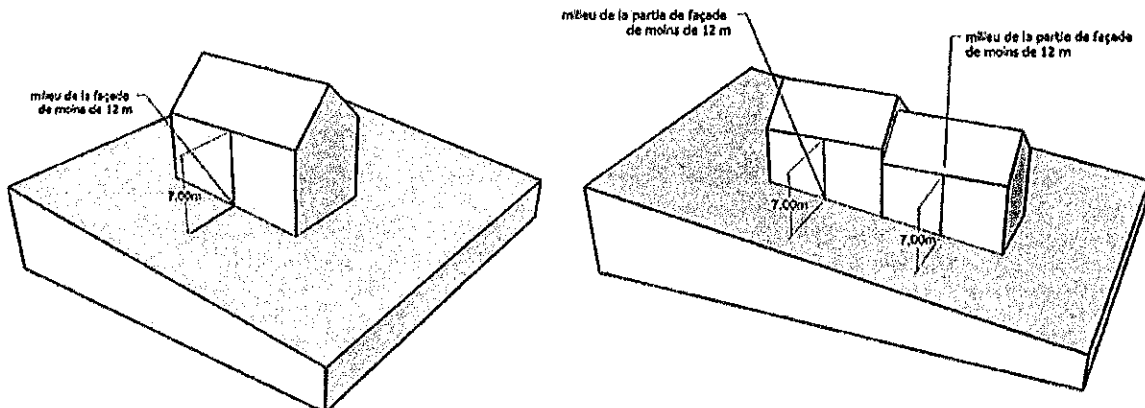
B - Cas des terrains en pente

La pente du terrain est appréciée au regard du terrain naturel avant travaux. Elle est mesurée à l'aplomb de la construction.



1- mesure de la hauteur de la façade parallèle à la pente

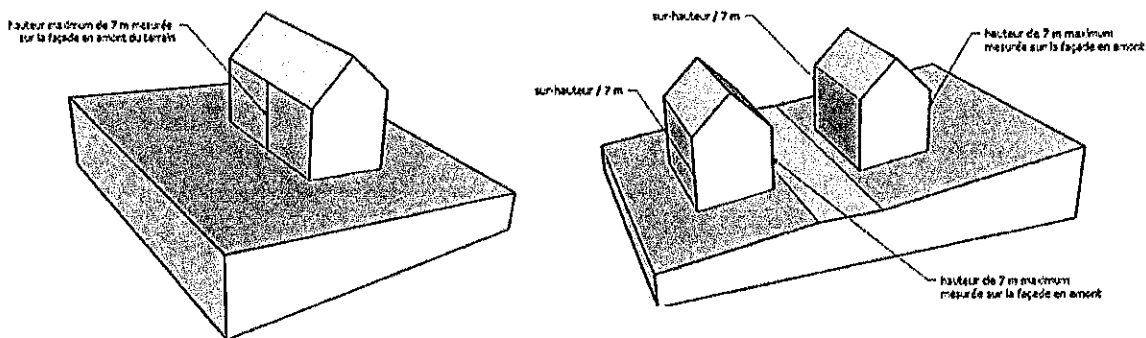
Lorsque l'aplomb de la façade est situé sur un terrain en pente, les cotes de hauteur sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 12 mètres qui sont prises à l'aplomb de la dite façade concernée.



2- mesure de la hauteur de la façade perpendiculaire à la pente

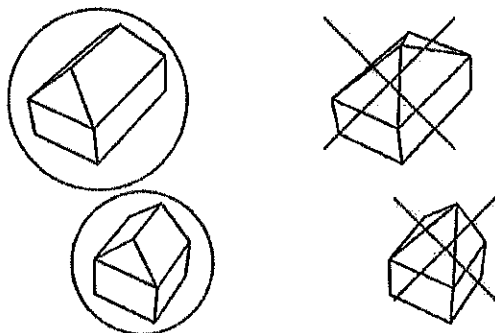
Lorsque la construction est située sur un terrain en pente mais que l'aplomb de la façade est horizontal et perpendiculaire à la pente, la façade située en partie basse du terrain peut atteindre la même altimétrie que celle qui lui est opposée et située en partie haute du terrain.

Dans le schéma ci-dessus, la hauteur de façade autorisée est de 7 mètres. Se reporter à l'article 10 de la zone concernée pour la mesure de la hauteur autorisée.



Ligne de faitage principale

Extrait de l'article 11-3-1 : « Les toitures à trois ou quatre pans doivent impérativement comprendre une ligne de faitage principale ».

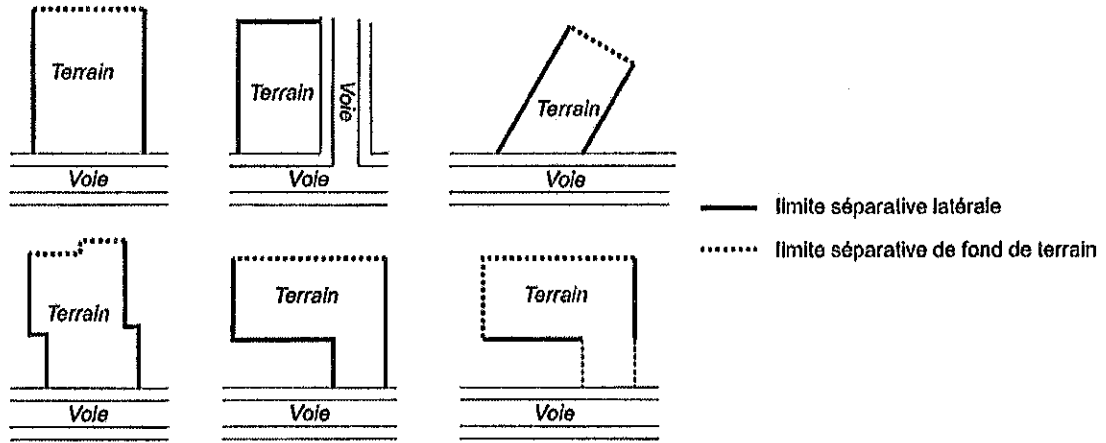


Limites séparatives (latérales et de fond de terrain)

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

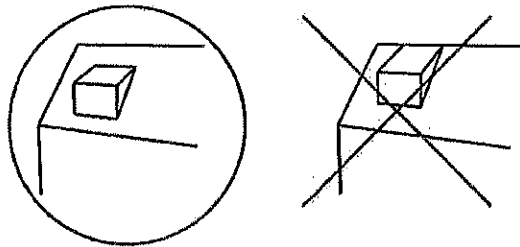
La limite de fond de terrain est la limite faisant face à la voie.

La limite de l'emprise d'une voie ferrée est considérée, dans le présent règlement, comme une limite séparative, s'appliquent donc à elle les dispositions de l'article 7.



Lucarne à une pente

Extrait de l'article 11-3-3: « Les toitures à trois ou quatre pans doivent impérativement comprendre une ligne de faîtage principale ».



Plantations

Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagés plantés d'arbres : le tableau des essences locales ci-dessous permet d'en apprécier la diversité et doit servir de réflexion quant aux plantations envisagés dans tout projet :

Les essences ligneuses locales recommandées pour les haies sont les suivantes :

| | | |
|------------------------|--|---|
| Essences caducifoliées | Aubépine épineuse (<i>Crataegus laevigata</i>) | Fusain d'Europe (<i>euonymus europaeus</i>) |
| | Charme (<i>Carpinus betulus</i>) | Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>) |
| | Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) | Groseillier (<i>Ribes sp</i>) |
| | Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>) | Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>) |
| | Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) | Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) |
| | Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) | Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) |
| | Eglantier (<i>Rosa canina</i>) | Ronces (<i>Rubus sp</i>) |
| | Epine vinette (<i>Berberis vulgaris</i>) | Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) |
| | Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) | Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) |
| | Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanu*s</i>) | Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>) |

| | | |
|---------------------|-------------------------------------|--|
| Essence marcescente | Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>) | |
|---------------------|-------------------------------------|--|

| | | |
|-------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| Essences sempervirentes | Buis (<i>Buxus sempervirens</i>) | Houx (<i>Ilex aquifolium</i>) |
|-------------------------|------------------------------------|---------------------------------|

Les haies sur voies composées d'essences ligneuses non locales sont déconseillées, excepté pour constituer des haies fleuries.

Le fleurissement en bordure de rue des propriétés est conseillé, notamment les bordures associant des plantes vivaces le long des trottoirs (iris des jardins (*Iris Germanica*), rosiers anciens ou anglais...).

Les essences ligneuses recommandées pour les espaces libres autres que les haies sont les suivantes (elles correspondent à des essences ligneuses locales) :

| Essences caducifoliées | | Essence sempervirente |
|--|--|------------------------------------|
| Arbres | Arbustes et arbrisseaux | Arbuste |
| Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) | Aubépine épineuse (<i>Crataegus laevigata</i>) | Houx (<i>Ilex aquifolium</i>) |
| Bouleau pubescent (<i>Betula pubescens</i>) | Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) | Buis (<i>Buxus sempervirens</i>) |
| Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>) | Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) | |
| Charme (<i>Carpinus betulus</i>) | Eglantier (<i>Rosa canina</i>) | |
| Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>) | Épine vinette (<i>Berberis vulgaris</i>) | |
| Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) | Fusain d'Europe (<i>euonymus europaeus</i>) | |
| Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>) | Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>) | |
| Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) | Groseillier (<i>Ribes sp</i>) | |
| Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>) | Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>) | |
| Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>) | Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) | |
| Saule (<i>Salix sp</i>) | Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) | |
| Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>) | Prunier (<i>Prunus sp</i>) | |
| Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>) | Ronces (<i>Rubus sp</i>) | |
| Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>) | Sureau noir (<i>Scambuscus nigra</i>) | |
| Tremble (<i>populus tremula</i>) | Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>) | |
| | Viome lantane (<i>Viburnum lantana</i>) | |
| | Viome obier (<i>Viburnum opulus</i>) | |

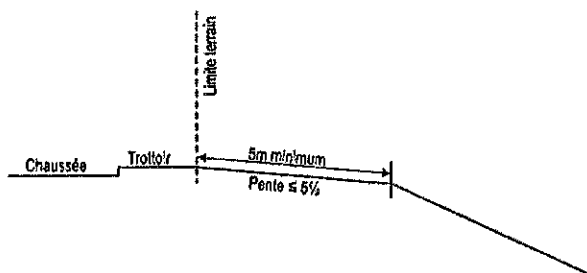
Cette liste ne s'applique pas aux vergers.

Projet d'ensemble

Est considéré comme projet d'ensemble, un projet d'aménagement ou de construction qui, par son importance, permet de mettre en œuvre les principes d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), en particulier pour ce qui concerne l'organisation des voiries et des réseaux divers.

Rampe d'accès

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %.

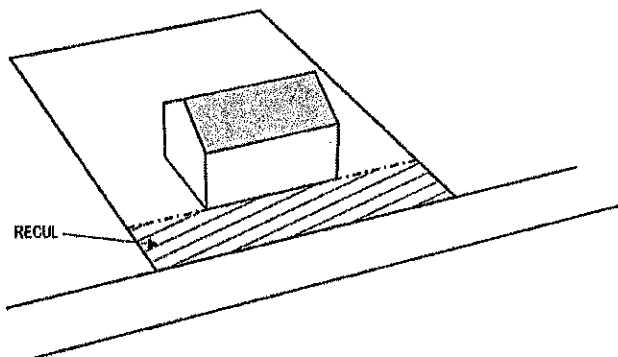


Recul et mode de calcul

Le recul est la distance qui sépare la construction de la voie.

Il est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris les éléments de construction tels que les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons, ainsi que les parties enterrées des constructions.



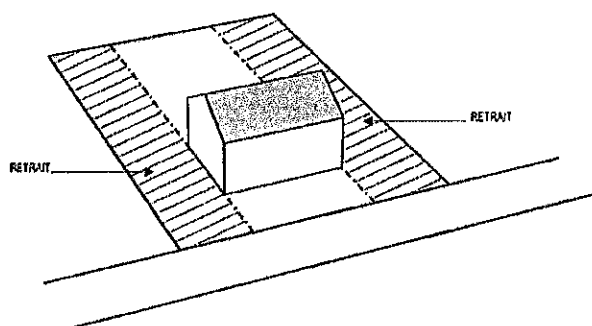
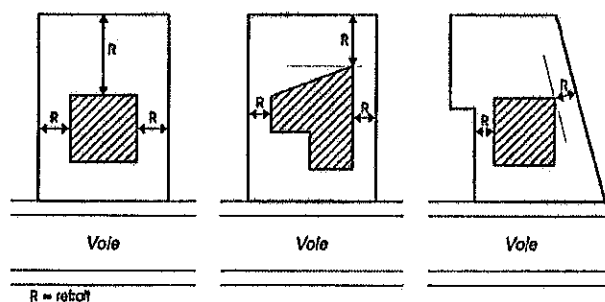
Retrait et mode de calcul

Le retrait est la distance qui sépare la construction de la limite séparative.

Il est compté perpendiculairement et horizontalement depuis la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses, les escaliers et les rampes accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.



Surface de plancher

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies 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 ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

Voie de desserte

La voie de desserte constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction.

Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers et des voies à grande circulation à partir desquelles aucune opération ne peut prendre accès.

Zone urbaine constituée

Selon les dispositions du SDRIF, les lisières des massifs boisés de plus de 100 Ha doivent être préservées de toute urbanisation nouvelle en dehors des sites urbains constitués.

Un site urbain constitué est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées.

Pour l'application de ce dispositif, les lisières de 50 mètres d'inconstructibilité sont portées au document graphique de zonage.

