



Rue de la Mairie
78125 GAZERAN
Tél : 01.34.83.19.15

Département des Yvelines Commune de Gazeran

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

5

REGLEMENT ECRIT



SIAM - Urbanisme
6 bd du général Leclerc
91470 LIMOURS EN HUREPOIX
www.siamurba.fr

Dossier approuvé en Conseil Municipal du 21 mars 2017



TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES



Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Gazeran.

Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :
 - L101.2 sur les objectifs de l'action des collectivités en matière d'urbanisme
 - L111.6 à L111.8 du Code de l'Urbanisme relatif aux routes à grande circulation.
 - L111.11 relatif à la desserte des constructions
- les servitudes d'Utilité Publique localisées et répertoriées en pièce n° 6 du dossier de PLU
- les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :
 - Aux périmètres sensibles ;
 - Au droit de préemption urbain et d'espaces naturels sensibles ;
 - Aux zones d'aménagement concerté lorsqu'elles existent.
- les règlements de lotissements.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

2.2. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans locaux d'urbanisme.

- La réglementation sur l'archéologie préventive : La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).
- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :
 - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
 - les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
- Dans les périmètres de 500 m autour des gares :

Il ne peut être exigé la réalisation de plus :

 - d'1 place /logement



REGLEMENT

- de 0.5 place/logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation

- Les zones de bruit le long des voies terrestres routières ou ferrées

Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux du 28 février 2005 et portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique :

Voie concernée	Localisation	Catégorie de la voie	Largeur maximale d'application
RD 906	Limite Rambouillet – PR39+585	3 - Tissu ouvert	100 m
	PR39+585 – PR40+248	4 - Tissu ouvert	30 m
	PR40+248 – PR41+427	3 - Tissu ouvert	100 m
	PR41+427 – PR42+236	4 - Tissu ouvert	30 m
	PR42+236 – Limite St Hilarion	3 - Tissu ouvert	100 m
RD 936	Totalité de la traversée de la commune	4 - Tissu ouvert	30 m
RD150	Totalité de la traversée de la commune	3 - Tissu ouvert	100 m
Voie ferrée	Toute la traversée de la commune	2- Tissu ouvert	250 m

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur un plan en annexe (pièce n°8 du dossier de PLU).

- L'édification des clôtures pourra être soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.
- Les démolitions pourront être soumises à permis de démolir aux articles L 421-3 et R421-28 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les secteurs identifiés comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »
La commune de Gazeran est concernée par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas. La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe 2 du présent règlement (TITRE IV). Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il convient de se référer aux recommandations figurant en annexe (titre IV) du présent règlement.
- Les zones NATURA 2000
La commune est concernée par la présence d'un site NATURA 2000. Son périmètre figure dans le rapport de présentation et dans les annexes diverses en pièce n°8 du dossier de PLU.
Afin de garantir l'intégrité du site Natura 2000 certains projets, activités et manifestations sont soumis à une Evaluation des Incidences Natura 2000. En fonction de leur nature et de leur ampleur, cette réglementation s'applique au niveau du site lui-même et au sein de bandes tampons à distances variables autour de celui-ci (en application de l'article L.414-4 du Code de l'Environnement, du Décret n°2010-365 du 9 avril 2010 modifié.



- Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées sur les documents graphiques, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006)

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

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

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE

- **Les zones urbaines** qui sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Dans ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- **Les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction de leur potentiel agronomique, biologique ou écologique.
- **Les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

3.2. LE PLU réserve les emplacements nécessaires

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU. Elles font l'objet des dispositions de l'article 8 ci-après, du titre I.

3.3. LE PLU protège certains espaces boisés et plantations

Les terrains boisés classés et plantations à protéger sont repérés sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU. Les dispositions applicables à ces espaces font l'objet des dispositions de l'article 13 du règlement et l'article 7 ci-après, du TITRE I.



Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoie des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

Article 5 – PERMIS DE DEMOLIR, CLOTURES ET DIVISIONS

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les divisions sont soumises à déclaration préalable dans les zones UR et UH en application de la délibération du Conseil Municipal prise en application du code de l'Urbanisme.

Article 6 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DE BATIMENTS

Conformément au Code de l'urbanisme, « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

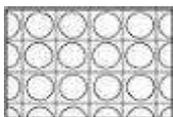
- **Lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans**, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur (confirmation de la règle de droit émise par l'article L111.3 du CU).

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis plus de 10 ans.

Article 7 – ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU, par une légende EBC (comme indiqué ci-après). Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L113.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Aucun défrichement ne peut donc y être autorisé.



Sauf indication des dispositions des articles L 113-3 et 4 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres qui entrent dans le cadre d'une gestion forestière sont soumis à déclaration préalable en vertu de l'article L421.4 du Code de l'Urbanisme.

De plus, dans le périmètre de forêt de protection, ces opérations sont soumises à autorisation spéciale de coupe délivrée par le préfet des Yvelines.

En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, châblis ou morts ;
- dans les boisés privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

En dehors des espaces boisés classés,

Les défrichements sont soumis à autorisation du préfet, dès lors qu'ils concernent des bois de plus d'un hectare ou attenants à d'autres bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil d'un hectare fixé par arrêté du 10 avril 2003. Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à autorisation administrative entraîne un défrichement, alors l'obtention de l'autorisation de défrichement est un préalable à la délivrance de cette autorisation administrative.

Article 8 – EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.



Trame Emplacement réservé

I . DISPOSITIONS GENERALES

1. Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, résultant de l'application des articles 9, 10 et 13.

II . DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est indiqué en pièce 4 du dossier de PLU sur les plans de zonages, par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau figurant en légende desdits plans de zonage. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.



Article 9 – IMPOSSIBILITE DE REALISER LES EMPLACEMENTS ET AIRES DE STATIONNEMENTS

Conformément à l'article L151.33 du Code l'Urbanisme lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article 10 – LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Dans le cadre du dispositif de lutte contre le saturnisme infantile, les articles L133.4-6, 7 et 8 du code de la Santé publique prévoient la réalisation d'un constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) en cas de :

- vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949,
- tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation et construit avant le 1^{er} janvier 1949 et ce depuis le 12 août 2008.

Par ailleurs, depuis cette date, toutes les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1^{er} janvier 1949, doivent faire l'objet d'un CREP.



Article 11 - LES ARTICLES DU REGLEMENT

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 16 articles suivants :

Article 1 Occupations du sol interdites

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

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

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

Article 5 ~~Superficie minimale des terrains constructibles~~ – **Abrogé par la loi ALUR**

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

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 Emprise au sol des constructions

Article 10 Hauteur maximale des constructions

Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Article 14 ~~Coefficient d'Occupation des Sols~~ – **Abrogé par la loi ALUR**

Article 15 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques



ZONES UG

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Cette zone résidentielle correspond aux tissus urbains constitués dans le cadre de lotissements ou d'opérations d'ensemble à vocation d'habitat.

RAPPELS DIVERS

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



Article UG1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôts ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier ;
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'hôtellerie en dehors de celles autorisés à l'article UG2.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes et le stationnement de caravanes isolées habitée(s) ou non sur un terrain nu.
- Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s)
- les carrières ;
- les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage.
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une surface supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sauf ceux qui sont nécessaires aux constructions ou aux accès des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments non conforme aux dispositions générales du présent règlement.

Article UG2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UG1,

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

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

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

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

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

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

▪ **Les zones concernées par les protections des captages d'eau**

Les constructions et installations devront respecter les dispositions liées à la protection des captages d'eau identifiés en pièce n°6 – Servitudes d'utilité Publique

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

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



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

Ainsi, pourront notamment être refusées :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'activités hôtelières sous réserve qu'elles n'excèdent pas 300 m² de surface de plancher
- Les constructions à usage d'habitat conditions suivantes :
 - Dans les opérations comportant entre 3 et 10 logements : au moins 25 % du nombre de logements seront à caractère social.
 - Dans les opérations comportant au moins 11 logements : au moins 30 % du nombre de logements seront à caractère social.

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

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

Article UG3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès :

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

(Voir schéma de définition de l'accès dans le lexique et à l'article UA3).

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



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

II - Voirie :

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

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

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 3 et 10 logements,
- 8m si elles desservent 11 logements et plus.

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

Article UG4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – Eau

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

II – Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur. En particulier, elles devront prévoir le raccordement au réseau d'assainissement en séparatif s'il existe et se mettre en règle dès sa réalisation.

1. Eaux usées

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

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

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

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

2. Eaux pluviales

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Article UG5 - Taille minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UG6 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

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

2. MODALITES DE CALCUL :

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

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

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

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

3. REGLE GENERALE

Les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement avec un recul d'au moins 5 mètres.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :



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

Article UG7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

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

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Les constructions peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant aux voies
- en retrait avec un recul d'au moins :
 - 8 m en cas d'ouvertures créant des vues (*cf lexique*)
 - 4 m dans le cas contraire

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

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

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

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



- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés par la servitude.

Article UG8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. REGLE GENERALE :

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

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

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

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

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

Article UG9 - Emprise au sol maximale des constructions

1. REGLE GENERALE :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 30% de la superficie globale du terrain.

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

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, seuls des travaux de surélévation dans le prolongement des murs existants sont autorisés.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.



Article UG10 - Hauteur maximale des constructions

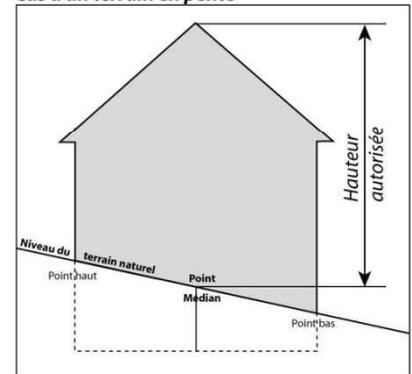
1. DEFINITION

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

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

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

Cas d'un terrain en pente



2. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- Dans le cas de constructions annexes (constructions non destinées à l'usage principal d'habitation, d'activité ou d'équipement, non accolées à la construction principale) de moins de 20 m² de surface de plancher, leur hauteur est limitée à 3,50 m maximum au faîtage. Pour les autres constructions annexes, la hauteur est limitée à 5 m maximum au faîtage.
- les équipements publics et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

Article UG11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

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

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

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

2. TOITURES

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



Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes et sur des parties de constructions inférieures à 30 m² d'emprise.

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

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

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

- sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
- sur des constructions respectant les critères énergétiques performants par rapport à la réglementation thermique en vigueur ;
- ou si elles sont végétalisées.
- ou si elles sont accessibles depuis l'intérieur de la construction

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

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

3. MATERIAUX ET COULEURS

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

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

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

4. CLOTURES

Les clôtures donnant sur les voies ou le domaine public :

Elles seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,90 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un treillage ou d'éléments à claire-voies. L'ensemble ne pourra pas dépasser 2 m. L'emploi de matériaux tels que tôles ondulées, canisses, brise-vues en plastique ou assimilés est interdit.
- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80m. Il devra être réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits.
- soit d'une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'une haie.

Les clôtures en limite séparative :

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

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

Le long de la voie ferrée :

Des clôtures d'aspect et hauteurs différentes pourront être autorisées si elles permettent d'atténuer les bruits de la voie ferrée. Elles devront toutefois s'insérer dans l'environnement urbain et paysager.

5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

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

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

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 5 m³ seront de préférence enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.



Article UG12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

1. DIMENSIONS DES PLACES :

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5 m
- Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

2. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

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

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

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

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

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

1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

▪ ***Hébergement hôtelier :***

1 place de stationnement pour 2 chambres.

▪ ***Autres occupations du sol :***

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

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m² minimum.
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Article UG13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES.

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

3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 60% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés (cf définition dans le lexique du présent règlement).

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

Les aires de stationnement de plus de 6 places et plus, doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 75 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Article UG14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la Loi ALUR

Article UG15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

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

Article UG16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

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

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