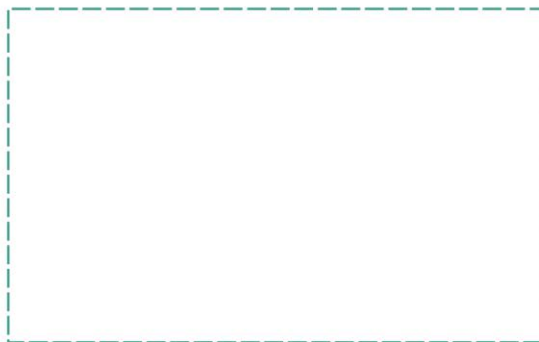




## *Pièce n°4*

# *Règlement*

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 14 décembre 2017  
Le président- Philippe TAUTOU



**Euclid  
Eurotop**

33 Bd de l'Yser  
76000 ROUEN  
Tél : 02.35.71.42.32  
[urbanisme@euclid-eurotop.fr](mailto:urbanisme@euclid-eurotop.fr)

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>14</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	44
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UMU	48
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>53</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU <sub>m</sub>	54
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU <sub>ma</sub>	59
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	64
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>66</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	67
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>69</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	70
<b>EMPLACEMENTS RESERVES</b>	<b>74</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>78</b>
CONSEILS ET RECOMMANDATIONS POUR LES CONSTRUCTIONS FUTURES SUR SOLS ARGILEUX	79
LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTEES	81
PERIMETRE DES SECTEURS CONCERNES PAR DES PRESCRIPTIONS ACOUSTIQUE	92

---

*DISPOSITIONS GENERALES*

---

Conformément à l'article L. 152-1 du Code de l'Urbanisme :

*« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

*Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».*

Conformément à l'article L. 152-4 du Code de l'Urbanisme :

*« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :*

*1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;*

*2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;*

*3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.*

*L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »*

Le règlement local d'urbanisme traduit les objectifs d'évolution et d'aménagement du territoire communal affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), par des dispositions réglementaires opposables aux tiers et applicables en matière d'occupation et d'aménagement du sol.

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et particulières pour atteindre les objectifs fixés à l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme et motivés dans leurs contenus et effets attendus par le Rapport de Présentation.

Le règlement, dans ses documents graphiques (plan de zonage) délimite les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) ou naturelles (N) et dans ses documents écrits, fixe les règles applicables pour chaque zone ou sous-zone, en vue de la délivrance des autorisations d'urbanisme.



## Article 1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Buchelay.

## Article 2 – Portée du règlement à l'égard des règles nationales d'urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent à plusieurs dispositions du Règlement National d'Urbanisme et notamment celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-20 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme.

Les dispositions suivantes du Règlement National d'Urbanisme restent applicables sur le territoire communal:

### 1. Les articles dits « d'ordre public »

Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme: « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme: « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-26 du Code de l'Urbanisme: « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

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

### 2. Les articles relatifs à l'utilisation de dispositifs, matériaux ou procédés d'énergies renouvelables

Article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme: « Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant ».

Article L. 111-17 du Code de l'Urbanisme: « Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables:

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national

délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines ».

Article R. 111-23 du Code de l'Urbanisme : « Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils. »

### **3. Les articles relatifs à la réalisation d'aires de stationnement**

Article R. 111-25 du Code de l'Urbanisme : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

*Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

*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 de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »*

Article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

*Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement 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 prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »*

### **4. Les articles relatifs à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings**

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles ces implantations et installations doivent répondre :

- ✓ Campings : articles R.111-32 à R.111-35
- ✓ Parc résidentiel de loisirs : article R111-36
- ✓ Habitations légères de loisirs : articles R.111-37 à R.111-40
- ✓ Résidences mobiles de loisirs : articles R.111-41 à R.111-46

✓ Caravanes : R.111-47 à R.111-50

#### **Article 4 – Portée du règlement à l'égard de certaines dispositions du code de l'urbanisme**

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent également applicables, pour les parties non soumises à étude entrée de ville,, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

##### **1. Les entrées de ville**

Article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme: « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19».*

Article L. 111-7 du Code de l'Urbanisme: « *L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*

*1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*

*2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*

*3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*

*4° Aux réseaux d'intérêt public.*

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».*

##### **2. L'interdiction d'accès à certaines voies**

Article L. 111-13 du Code de l'Urbanisme: « *Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.*

*Les dispositions applicables à ces voies, notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains, sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par décret en Conseil d'Etat ».*

### **3. Les articles relatifs à la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans**

Article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme: «Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».

### **4. Le sursis à statuer (article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme)**

L'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme peut surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains concernés par :

- la réalisation d'une opération d'utilité publique,
- la réalisation d'un projet de travaux publics,
- la réalisation d'une opération d'aménagement.

De plus, en application de l'article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme peut également surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution d'un futur plan local d'urbanisme dont l'élaboration aura été prescrite.

### **5. Les lotissements**

Les règles de constructibilité et d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement (le règlement de lotissement) complètent les règles du présent règlement et ce, pendant dix ans à compter de la délivrance du permis d'aménager.

Au terme de ces dix ans, conformément à l'article L. 442 -9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De plus, depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, il n'est plus possible pour les co-lotis des lotissements anciens, de demander le maintien des règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

### **6. Les périmètres spéciaux**

Les périmètres spéciaux visés à l'article R. 151-52 du code de l'urbanisme sont reportés dans les annexes du PLU et notamment :

- ✓ Le périmètre des zones à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable en application de l'article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme,
- ✓ Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants

### **7. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol**

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol sont reportées en annexe du PLU conformément aux dispositions des articles R. 126-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## Article 5 – Portée du règlement à l'égard d'autres réglementations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols

Sont applicables au territoire couvert par le PLU :

- ✓ Les dispositions relatives aux immeubles adossés aux immeubles classés et aux immeubles situés dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits, mentionnées aux articles L.621-30, L.621-30-1, L.621-31, L.621-32 du Code du Patrimoine.
- ✓ Les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.

## Article 6 – Règles d'urbanisme établies par la commune et applicables à toutes les zones

### 1. Appréciation des règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis groupé valant division

Article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme: « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

### 2. Patrimoine bâti remarquable à mettre en valeur et à protéger

Tous les travaux effectués sur un édifice repéré au plan de zonage, au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être sollicité.

### Ces travaux sont soumis à permis de construire ou à déclaration préalable

Au titre des articles R. 421-17 d) et R. 421-23 h) du code de l'urbanisme, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, et qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.

### Le Permis de démolir

La démolition des éléments ou ensembles bâtis remarquables du patrimoine urbain ou architectural est en principe interdite ; leur restructuration, leur restauration ou leur modification doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

Toutefois, au titre de l'article R. 421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à un permis de démolir, accordé à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre);
- que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

### 3. Patrimoine naturel remarquable

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver (EBC), à protéger ou à créer

En application des articles L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme, les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, sont figurés aux documents graphiques par trame, spécifiée dans la légende. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et le rejet de toute demande de défrichement (article L311-1 du Code forestier).

Les éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

*Article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*

Au titre de cet article, divers éléments paysagers sont identifiés au PLU (mare, alignements d'arbres) en vue d'assurer leur préservation. La liste de ces éléments remarquables sont reportés sur le plan de zonage (document graphique du règlement).

### 4. Les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général

Ils sont énumérés en annexe au règlement du Plan local d'urbanisme. Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, 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.

### 5. Le risque argile

La prévention du risque retrait-gonflement des argiles n'interdit pas la constructibilité d'un terrain mais implique des règles de construction et de prévention à adapter en fonction de la nature du sol rencontré et du type de bâti : <http://www.drie.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/retrait-et-gonflement-des-argiles-r187.html>

La carte Retrait-gonflement des sols argileux 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 ».

### Article 7 – Adaptations mineures

Le règlement de PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées dans les limites prévues à l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, aux seuls trois motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...)

- la configuration de la parcelle à bâtir (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, etc.)
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Aucun autre motif n'est admis et ne peut justifier une autre forme de dérogation.

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

### Article 8 – Définition des zones

Le règlement divise la totalité de la commune en zones délimitées sur les documents graphiques réglementaires.

Les surfaces affectées à chaque zone et secteur sont données dans le tableau suivant :

Buchelay	Zone PLU	Surface (ha)
<b>Zones urbaines</b>	<b>UA</b>	15,2
	<b>UB</b>	18,9
	<b>UC</b>	40
	<b>UE</b>	18,2
	<b>UEv</b>	1,6
	<b>Ula</b>	68
	<b>Ulb</b>	67,1
	<b>UMU</b>	23,5
	<b>Zones à urbaniser</b>	<b>AUm</b>
<b>AUma</b>		12,4
<b>AU</b>		
<b>Zones Naturelles</b>	<b>N</b>	32,2
	<b>NI</b>	4,8
<b>Zones agricoles</b>	<b>A</b>	135,1

#### ZONES URBAINES (U)

Elles comprennent :

- **La zone UA :**

Cette zone correspond au centre ancien traditionnel et historique de « Buchelay village ».

C'est une zone plurifonctionnelle destinée à recevoir toutes les constructions liées à la vie de la commune. Elle comprend donc, des constructions d'habitation qui constituent l'essentiel du tissu urbain, des constructions d'équipements publics, des commerces, des services et des activités que l'on trouve ordinairement dans un centre-ville.



- **La zone UB :**

Cette zone correspond à un secteur diversifié en terme de constructions. On y trouve des maisons de ville, des logements intermédiaires et des opérations groupées dans un tissu urbain assez dense avec une hauteur homogène.

Les constructions à usage de commerce ou d'activité sont autorisées.

- **La zone UC :**

Cette zone correspond à l'extension pavillonnaire de la commune de Buchelay à partir des années 1950. C'est un secteur peu dense qui est réalisé essentiellement sous forme de lotissement (« Les Tournesols », « La Madeleine »...). Il est réservé principalement à des habitations individuelles implantées isolément ou en bande, peu élevées et dont le caractère sera conforté et préservé..

- **La zone UE :**

Au niveau du bourg, la zone UE correspond aux équipements et aux activités de services d'intérêt public.

- **La zone UI :**

Les zones UI regroupent l'ensemble des secteurs d'activités économiques selon deux types.

La zone UIa a vocation à accueillir principalement des bureaux, des activités industrielles et artisanales et des commerces de gros réservés aux professionnels.

La zone UIb a pour vocation à recevoir des activités à caractère tertiaire et commercial.

- **La zone UMU :**

La zone UMU correspond au périmètre de la ZAC Mantes Université.

**ZONE A URBANISER (1AU)**

Elles comprennent :

- **La zone AUm :**

Il s'agit de développer des activités industrielles, scientifiques, tertiaires, des laboratoires, des commerces et des services communs aux dites activités. Cette zone correspond à la Zone d'Aménagement Concertée Mantes Innovaparc

Cette zone comprend un secteur AUma où des logements sont autorisés.

- **La zone AU :**

La zone AU est une zone à urbaniser, actuellement non équipée ou insuffisamment équipée. Les voies publiques et les réseaux, existants à proximité, ont une capacité insuffisante pour desservir des constructions sur l'ensemble de cette zone.

Cette zone inconstructible n'a pas de règlement.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

**ZONE AGRICOLE (A)**

La zone agricole constitue un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées.



Elle comprend des espaces dédiés aux activités agricoles.

**ZONE NATURELLE (N)**

La zone N correspond au secteur de protection des sites et des paysages, que ce soit sous forme d'espaces naturels ou de forêts.

C'est une zone à protéger en raison de la qualité de son site, des paysages et de son impact majeur sur le paysage mantais.

Les bois qui la ponctuent ont été inscrits en espaces boisés classés afin de s'assurer de leur préservation.

**Article 9 - Définitions**

- L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume hors sol du bâtiment, hors éléments des saillies.
  - Les saillies sont des éléments de reliefs apparents par rapport au nu de la façade (corniches, balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc. ...)
  - Une pièce principale est destinée au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue (salon, chambre, bureau,...).
  - Une baie principale éclaire une pièce principale.
  - La hauteur de la façade est mesurée en pied de façade, à partir du sol naturel considéré avant les travaux, jusqu'à l'égout du toit (sont exclus les éléments techniques, machinerie d'ascenseur, ventilation, sortie d'escalier, antennes, etc. ...).
- Pour les constructions avec des combles à la Mansart, la hauteur est mesurée à la limite du brisis et du terrasson.
- La hauteur des constructions est mesurée en pied de façade, à partir du sol naturel existant avant les travaux liés au projet jusqu'au faitage (y compris les éléments techniques, machinerie d'ascenseur, ventilation, sortie d'escalier, antennes, etc. ...).
  - Les combles sont les volumes compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment, un seul niveau d'habitation est autorisé dans ce volume.
  - Attique ou étage en retrait : niveau d'habitation créé au dernier étage d'un bâtiment dont l'enveloppe extérieure doit être située en retrait (1,50 m minimum) par rapport à la façade des étages inférieurs, sur au moins 60 % du périmètre du bâtiment. Ce retrait doit être utilisé pour créer des balcons ou des terrasses accessibles.
  - Une place de stationnement commandée est une place uniquement accessible à partir d'une première place de stationnement.

---

*DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES*

---

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

La zone UA est soumise pour partie, rue Gabriel Peri, à un plan d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) annexé au présent Plan Local de l'Urbanisme (PLU).

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

#### **ARTICLE UA.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

##### **1. Interdictions**

- 1.1 Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.
- 1.2 Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt.
- 1.3 Les terrains de camping.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- 1.7 Les carrières.

#### **ARTICLE UA.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- 2.1 Les constructions à usage de commerce ou d'activité sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.

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

#### **ARTICLE UA.3 - Accès et voirie**

##### **Accès**

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.4 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il ne sera toléré qu'une entrée « charretière » par tranche de 30 m de façade.

## Voirie

- 3.5 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.6 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.7 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules nécessaires aux services publics puissent faire demi-tour.

## ARTICLE UA.4 - Desserte par les réseaux

### Eau

- 4.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Assainissement

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.
- 4.4 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
- 4.5 Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

### Electricité - Téléphone

- 4.6 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés. Les coffrets de raccordements devront figurer sur les plans des façades.

## ARTICLE UA.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

## ARTICLE UA.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 **Les constructions doivent être édifiées à l'alignement** des voies existantes, modifiées ou à créer, excepté l'aménagement et l'extension des constructions existantes.  
Les saillies (balcons, marquises, auvents, etc. ...) peuvent être autorisées.
- 6.2 **Néanmoins une implantation en retrait est autorisée**
  - 6.2.1 Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots ou un terrain ayant une superficie supérieure à 2 500 m<sup>2</sup>.
  - 6.2.2 Pour se raccorder à une construction voisine en recul.
  - 6.2.3 Pour préserver des plantations existantes ou un élément ancien de caractère.
  - 6.2.4 Lorsque l'alignement est marqué par un mur plein de caractère qui devra être conservé ou par une clôture conforme aux prescriptions de l'article 11.

6.2.5 Lorsque le développement de façade sur rue est au moins égal à 20 m, des retraits partiels peuvent être admis pour permettre l'expression d'une recherche architecturale.

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées à l'alignement, une clôture conforme aux prescriptions de l'article UA.11, sera édifiée à l'alignement pour restituer la continuité du bâti.

## **ARTICLE UA.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dans une bande d'implantation obligatoire de 20 m comptée à partir de l'alignement de la voie publique d'accès**

- 7.1 Les constructions seront de préférence édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- 7.2 Des implantations autres que celles définies au § 1 ci-dessus sont possibles :
  - 7.2.1 Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots ou un terrain ayant une superficie supérieure à 2 500 m<sup>2</sup>.
  - 7.2.2 Lorsque le développement de façade sur rue est au moins égal à 20 m, la construction pourra être implantée sur une seule des deux limites séparatives joignant l'alignement. Dans ce cas, une clôture implantée à l'alignement, conforme aux prescriptions de l'article 11, restituera la continuité du bâti.
  - 7.2.3 Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative :
    - 7.2.3.1. La distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement à tout point d'une partie de construction comportant des baies devra être au moins égale à la hauteur de cette façade par rapport au sol naturel mesuré au pied de la façade, avec un minimum de **6 m**.
    - 7.2.3.2. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de toute partie de construction aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.
  - 7.2.4 L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus peut être autorisé ainsi que leur extension sans réduction de la distance la plus courte existante entre ces murs et la limite séparative concernée.

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, une clôture conforme aux prescriptions de l'article UA.11, sera édifiée à l'alignement pour restituer la continuité du bâti.

### **Au-delà de la bande de 20 m définie ci-dessus ne sont admises que :**

- 7.3 L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes.
- 7.4 L'extension des constructions existantes est autorisée à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,50m. L'extension pourra être édifiée en limite séparative.
- 7.5 Les constructions annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité ne devront pas dépasser une hauteur totale de 3,50 m. Elles pourront être implantées en limite séparative ou être éloignées de la limite séparative d'une distance minimale de 1,50 m.

Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :

- Les stores mobiles ou fixes et les marquises.
- Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée.
- Les saillies.

### **ARTICLE UA.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1 La construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle est autorisée à condition que la distance horizontale entre chaque construction, mesurée normalement à tout point d'une partie de la construction, soit au moins égale à la hauteur de cette façade par rapport au sol naturel mesurée au pied de la façade, avec un minimum de 6 mètres.

### **ARTICLE UA.9 - Emprise au sol**

Sans objet.

### **ARTICLE UA.10 - Hauteur maximum des constructions**

- 10.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	<b>UA</b>
<b>A l'égout du toit (ou à l'acrotère)</b>	7
<b>Au faitage</b>	12
<b>Nombre de niveaux</b>	R + 1 + Comble

Si le terrain est en pente, la hauteur sera comptée en tout point de la façade d'accès à partir du sol naturel.

### **ARTICLE UA.11 - Aspect extérieur**

#### ***Rappels :***

Un cahier de recommandations architecturales, s'appliquant sur le centre ancien de Buchelay peut être consulté par un pétitionnaire lors de toute demande et occupation du sol localisées dans ce périmètre. Il est disponible en mairie.

#### **Principes généraux**

- 11.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de 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.
  - ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 11.2 Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

**Adaptation des constructions au terrain naturel**

- 11.3 Sont interdits les terrassements et les surélévations de terrain injustifiés.
- 11.4 Sont interdits les déblais et remblais importants.
- 11.5 Le niveau des rez-de-chaussée devra être à plus ou moins 40 cm par rapport au terrain naturel.

**Prescriptions à respecter :**

**LES MURS**

**Murs**

- 11.6 Les matériaux de parement de type faux moellons, fausses briques, faux bois, PVC, bardeaux bitumineux, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.

Les enduits ciments ou revêtements étanches (de type peinture plastique, revêtements plastiques épais et ciment) sont interdits sur les bâtiments anciens.

Les reconstitutions de parties de murs dans une façade existante (par exemple lors du comblement d'une baie) devront impérativement être réalisées dans les mêmes matériaux que ceux de cette façade, aussi bien en ce qui concerne le gros œuvre (en général des moellons calcaires) que les finitions (en général des enduits à la chaux).

Murs enduits

- 11.7 Les murs des constructions traditionnelles sont en maçonnerie de moellons calcaires, ils ne sont pas destinés à être apparents. Ils seront protégés par un enduit couvrant non étanche ou seront enduit à pierre vue (beurré à fleur).

Les nouveaux enduits seront teintés dans la masse.

La finition des enduits est « lisse » : finition grattée, grattée fin, grésée, talochée.

Les enduits ciment sont interdits sur les bâtiments anciens.

Sont interdits les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens.

Les couleurs des enduits devront être celles utilisées traditionnellement dans le Mantois.

Murs en pierre

- 11.8 Les murs en pierres seront jointoyés à fleur.

Les murs de pierres sèches seront conservés à l'identique avec le remplacement des pierres défectueuses.

**Modénature** (ensemble des profils, décors et moulurations de façade)

- 11.9 La modénature existante sera conservée ou restituée en cas de disparition ou de dégradations trop importantes.

Les profils préfabriqués sont interdits (exemple : balustres).

Les appuis de fenêtres, linteaux bois existants, corniches, larmiers, chaînes d'angles, bandes plates, encadrements de baies sont destinés à être enduit ou à recevoir un revêtement de finition.

Les appuis de fenêtre en brique sont interdits.

Les linteaux ou faux linteaux bois sont interdits.

## LES TOITURES

### Volume

11.10 Les toitures devront préserver les caractéristiques d'origine et les pentes d'origine.

Les toitures à 4 pentes et les toitures à la Mansart sont interdites.

Les étages droits en combles sont interdits.

Les toitures des volumes secondaires, dès lors qu'elles sont implantées en limite séparative ou adossées à un volume principal, pourront être à une seule pente.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension ou d'articulation entre plusieurs bâtiments.

Les débords de toiture en pignon sont interdits.

### Couverture

11.11 Les matériaux de couverture devront être en cohérence avec ceux des toitures des constructions environnantes.

La tuile mécanique grand moule est interdite.

Les couvertures en PVC, en plaque de fibrociment, en feuilles bitumineuses apparentes sont interdites ainsi que les couvertures en tôle ondulée, paille-chaume ou paille-roseau, le bardeau asphalté, la tôle d'acier galvanisé.

La couleur des tuiles sera dans la gamme des rouges bruns vieillis. La teinte brune uniforme ou les teintes claires sont interdites.

Les édicules ou les ouvrages techniques (tels que les machines d'ascenseurs, gaines de ventilation et extracteurs) doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture et dans tous les cas, seront au plus près du faîtage.

Les cheminées existantes d'origine devront être conservées.

Les égouts de toit, les chéneaux, les descentes d'eaux pluviales seront de préférence en zinc ou en cuivre. Les dauphins sont en fonte, sur les espaces publics.

Dans la mesure du possible, les panneaux solaires ne seront pas visibles depuis l'espace public.

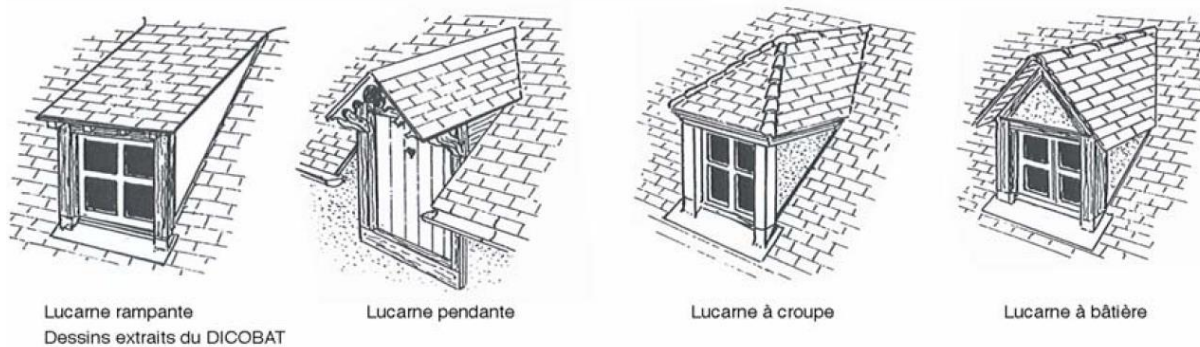
### Ouvertures en toiture

#### Les lucarnes

11.12 Les lucarnes nouvelles devront impérativement respecter le dessin et les dimensions des lucarnes existantes.

Seules les lucarnes rampante, pendante, à croupe ou à bâtière sont autorisées.





Un seul modèle est autorisé par édifice.

Les lucarnes seront en nombre égal ou inférieur au nombre des travées de baies en façade.

Elles seront de dimensions plus hautes que larges et de taille inférieure à la baie au-dessus de laquelle elles sont positionnées.

Les ouvertures en toiture sous forme de verrière sont admises.

Sont interdits les chiens assis ainsi que les lucarnes qui prennent deux fenêtres.

#### Les châssis de toit

11.13 Les châssis de toit seront en nombre inférieur ou égal au nombre des travées de baies en façade.

Ils seront de dimensions réduites (au maximum de 0,80 m x 1,20 m).

Ils seront rectangulaires allongés dans le sens de la pente, posés encastrés dans la couverture.

Les doubles niveaux de châssis de toit sont interdits.

#### **Antennes**

11.14 Dans la mesure du possible, les antennes paraboliques ne pourront pas être disposées en façade, ni en versant de toiture vue de l'espace public.

#### **BAIES – MENUISERIES**

##### **Baies - Menuiseries**

##### Percements

11.15 Les baies existantes d'origine seront conservées, sauf impératifs fonctionnels tels que création d'un accès de garage ou de sécurité.

Les baies modifiées dans leurs proportions devront faire l'objet d'une restitution des proportions d'origine.

Les baies devront être nettement plus hautes que larges.

Les nouveaux percements devront respecter la composition de la façade.

##### Menuiseries (huisseries, volets, portes)

11.16 Les châssis de fenêtre devront épouser la forme de la baie.

Les fenêtres seront ouvrant à la française à 2 ou 3 carreaux par vantail.

Dans la mesure du possible, les menuiseries anciennes, les portails et les portes anciennes seront conservées ou restituées à l'identique.

Les créations de portes de garage respecteront les proportions et traitement des portails charretiers traditionnels.

Les volets en bois pleins ou persiennés sont recommandés, les persiennes métalliques sont autorisées.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façades.

#### Ferronneries

11.17 Toutes les ferronneries anciennes d'origine seront conservées et restaurées.

Les nouvelles ferronneries respecteront un dessin copie d'un modèle ancien local ou observeront une simplicité d'aspect.

#### **LES CLOTURES**

11.18 Les clôtures existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou qu'elles participent à la continuité urbaine, seront réhabilitées ou remplacées à l'identique selon la même configuration.

Lorsque la construction est en recul, les clôtures sur rue sont obligatoires et devront être implantées à l'alignement, pour restituer la continuité bâtie.

Les hauteurs des clôtures devront s'harmoniser entre elles.

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

Les clôtures en mur plein, en mur bahut surmonté d'une grille ou d'une barrière (bois ou PVC), en mur d'appui et grillage doublé d'une haie taillée sont autorisées.

Les clôtures végétales en haies de résineux persistantes (Thuyas) sont interdites ainsi que les clôtures uniquement végétales.

Sont interdites toutes clôtures décoratives quel que soit le matériau, les clôtures comportant des plaques de béton préfabriqué pleins ou perforées, les clôtures à palplanches, les clôtures construites de panneaux publicitaires, de parpaings non enduits, d'écrans artificiels de type cannisse, de feuille de polyane ou de plastique vert.

Les portes charretières seront conservées dans leur configuration (dimensions, matériaux) d'origine.

#### **LES CONSTRUCTIONS ANNEXES ISOLEES ET VERANDAS**

11.19 L'architecture des bâtiments annexes, de type garages, abris de jardin ou dépendances, devra être de même nature et homogène avec celle du bâtiment principal.

Les toitures des constructions annexes et remisages divers, dès lors qu'elles sont implantées en limite séparative ou adossées à un volume principal pourront être à une seule pente.

#### Les matériaux

11.20 L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites.

Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition brossée, grattée ou talochée. Sont proscrits les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens.

Les toitures en tôle ondulée, paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule sont interdites ainsi que la tuile de béton, quelle qu'en soit la coloration, le bardeau asphalté, la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment.

11.21 Les abris de jardins en bois, avec une toiture en bardeau asphalté, sont tolérés.

- 11.22 Les vérandas, verrières et auvents en verre doivent s'harmoniser avec le bâti existant. Ils doivent être édifiées avec des matériaux de qualité (bois, aluminium laqué...) et adopter un aspect léger et discret.

#### **COFFRETS EDF – BOITES AUX LETTRES – INTERPHONES – APPAREILS DE VIDEOSURVEILLANCE**

- 11.23 Tous ces objets devront être intégrés dans les clôtures ou les murs de façon discrète. Ils devront figurer dans les plans des façades.

#### **LES VITRINES ET DEVANTURES COMMERCIALES**

- 11.24 Les devantures ne sont autorisées qu'au rez-de-chaussée de la construction.

Il est interdit d'établir une même devanture sur plusieurs immeubles contigus sans conserver les éléments porteurs de la façade et marquer la rupture entre les propriétés foncières.

La représentation extérieure de la devanture doit respecter le parti architectural de la façade (symétrie, asymétrie, axialité...) et conserver au rez-de-chaussée les éléments porteurs de la façade, notamment au droit des murs mitoyens.

Les matériaux, les couleurs, les accessoires de fermeture ou d'occultation, les stores, les enseignes, l'éclairage nocturne doivent être étudiés dans leur ensemble.

Les vitrines des commerces devront laisser visible le bandeau d'allège du premier étage.

Les entrées du rez-de-chaussée conduisant aux étages ne doivent pas être supprimées, ni intégrées dans la façade du magasin.

#### **LES CONSTRUCTIONS A L'ARCHITECTURE ATYPIQUE**

- 11.25 Des constructions présentant une architecture atypique non conforme aux règles énoncées ci-dessus pourront être acceptées si le projet présente une certaine qualité architecturale et une bonne insertion dans le milieu environnant.

#### **ARTICLE UA.12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.

12.1 **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements locatifs financés avec prêt aidé de l'Etat	1 place/logement
Logements collectifs	1,5 place/logement + 1 place banalisée pour 10 logements
Logements individuels	2 places/logement dont 1 place dans le volume de la construction
Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs	1 place pour 3 chambres
Bureaux	60% de la surface de plancher
Activités artisanales, locaux industriels, laboratoires	40% de la surface de plancher
Dépôts, Entrepôts	20% de la surface de plancher
Commerces inférieurs à 700 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place
Commerces supérieurs à 700 m <sup>2</sup> de surface de vente	100% de la surface de plancher + places nécessaires aux livraisons
Commerces soumis à CDEC	1,5 fois maximum la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce
Restaurants, cafés, salles de réunions	1 place pour 10 personnes
Hôtels, hôpitaux, cliniques, établissements de soins	40% de la surface de plancher
Etablissements d'enseignement :	1 place/logement de fonction +
Primaire	1 place pour 2 classes
Secondaire du 1er degré	1 place/classe
Secondaire du 2nd degré	2 places/classe
Secondaire 2 roues	1m <sup>2</sup> pour 2 élèves
Universitaire	1 place pour 4 étudiants

12.2 **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.

12.3 **Le nombre de places de stationnement nécessaires** au fonctionnement et à la fréquentation des équipements de services publics et des établissements culturels ou culturels recevant du public sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

Pour la détermination du nombre de places nécessaires à la satisfaction des besoins des dits équipements, les places offertes dans les parcs publics de stationnement existant et projetés dans un rayon de 500 m pourront être prises en compte après justification des possibilités effectives d'utilisation de ces places en fonction de l'époque, du jour ou des plages horaires pendant lesquels les besoins devront être satisfaits.

- 12.4 **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 ou en cours de réalisation,
  - soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- 12.5 **En cas de changement de destination ou sous destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de places de stationnement correspondant au besoin nouveau généré calculé selon les normes ci-dessus.
- 12.6 **Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation** prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent.

### **ARTICLE UA.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.
- 13.3 Les arbres et plantations, repérés au document graphique seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

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

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles UA.3 à UA.13.

### **ARTICLE UA.14 - Coefficient d'occupation du sol**

- 14.1 Sans objet.

### **ARTICLE UA 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

### **ARTICLE UA 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

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

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

#### **ARTICLE UB.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

##### **1. Interdictions**

- 1.1 Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation
- 1.2 Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt.
- 1.3 Les terrains de camping.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- 1.7 Les carrières.

#### **ARTICLE UB.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1 Les constructions à usage de commerce ou d'activité sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.

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

#### **ARTICLE UB.3 - Accès et voirie**

##### **Accès**

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.4 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il ne sera toléré qu'une entrée «charretière» par tranche de 30 m de façade.

## **Voirie**

- 3.5 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.6 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.7 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules nécessaires aux services publics puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UB.4 - Desserte par les réseaux**

### **Eau**

- 4.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Assainissement**

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.
- 4.4 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
- 4.5 Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

### **Electricité - Téléphone**

- 4.6 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés. Les coffrets de raccordements devront figurer sur les plans des façades.

## **ARTICLE UB.5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **ARTICLE UB.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions devront être implantées à 5 m au moins en retrait par rapport à l'alignement (excepté les voies privées de desserte intérieure et les sentes piétonnes), excepté l'aménagement des constructions existantes.
- 6.2 Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants : les perrons non clos, Les rampes fixes, les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée, les débords de toiture et les auvents.

## **ARTICLE UB.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

7.2 Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative :

7.2.1 La distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement à tout point d'une partie de construction comportant des baies devra être au moins égale à la hauteur de cette façade par rapport au sol naturel mesuré au pied de la façade, avec un minimum de **6m**.

7.2.2 Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de toute partie de construction aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à **3m**.

7.3 L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, peut être autorisé ainsi que leur extension sans réduction de la distance la plus courte existante entre ces murs et la limite séparative concernée.

7.4 Les constructions annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité ne devront pas dépasser une hauteur totale de 3,50 m. Elles pourront être implantées en limite séparative ou être éloignées de la limite séparative d'une distance minimale de 1,50 m.

Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :

- Les stores mobiles ou fixes et les marquises.
- Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée.
- Les saillies.

## **ARTICLE UB.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1 La construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle est autorisée à condition que la distance horizontale entre chaque construction, mesurée normalement à tout point d'une partie de la construction, soit au moins égale à la hauteur de cette façade par rapport au sol naturel mesurée au pied de la façade, avec un minimum de 6 mètres.

## **ARTICLE UB.9 - Emprise au sol**

9.1 L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain, excepté en cas d'aménagement de constructions existantes dans leur volume.

9.2 Une emprise au sol supplémentaire de 10 % est autorisée pour la construction de garages et abris de jardin dans la limite de 25 m<sup>2</sup> maximum.

9.3 Elle ne pourra excéder 70 % de la superficie du terrain pour l'aménagement ou la construction de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, les équipements publics ou d'infrastructure.



## ARTICLE UB.10 - Hauteur maximum des constructions

10.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	<b>UB</b>
<b>A l'égout du toit (ou à l'acrotère)</b>	7
<b>Au faitage</b>	12
<b>Nombre de niveaux</b>	R + 1 + Comble

Si le terrain est en pente, la hauteur sera comptée en tout point de la façade d'accès à partir du sol naturel.

## ARTICLE UB.11 - Aspect extérieur

11.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de 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.
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

11.3 Pour toute intervention sur les bâtiments existants (ravalement ou réhabilitation) l'emploi de matériaux traditionnels tels que les mortiers de plâtre et chaux, les badigeons pourront être exigés. De même il sera demandé de conserver ou de restituer les éléments décoratifs des façades (moultures, corniches, bardeaux, pilastres ...).

11.4 Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

### **Les matériaux**

11.5 L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit.

11.6 Les enduits extérieurs des murs seront de ton pierre ou mortier naturel à l'exclusion du blanc. Les imitations de matériaux sont interdites.

11.7 Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition brossée, grattée ou talochée. Sont proscrits les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens.

### **Les clôtures**

- 11.8 Lorsque la construction est en recul, les clôtures sur rue sont obligatoires et devront être implantées à l'alignement.
- 11.9 Les clôtures à l'alignement, en mur plein, en mur bahut surmonté d'une grille ou d'une barrière, en mur d'appui et grillage doublé d'une haie taillée sont autorisées, traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- 11.10 Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 m et seront de préférence doublées de haies constituées de préférence d'un mélange d'au moins trois espèces arbustives locales, sauf servitudes de visibilité.
- 11.11 Les clôtures végétales en haies de résineux persistantes (Thuyas) sont interdites ainsi que les clôtures uniquement végétales.
- 11.12 Sont interdites toutes clôtures à l'alignement décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleins ou perforés.
- 11.13 Sont interdites toutes clôtures décoratives quel que soit le matériau, les clôtures comportant des plaques de béton préfabriqué pleins ou perforés, les clôtures à palplanches, les clôtures construites de panneaux publicitaires, de parpaings non enduits, d'écrans artificiels de type cannisse, de feuille de polyane ou de plastique vert.
- 11.14 Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

### **Les murs**

- 11.15 Sont interdits les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits, les joints colorés, les joints fortement en creux ou saillants. Le jointolement d'un mur doit toujours être plus clair que les pierres.
- 11.16 Il est obligatoire de conserver les éléments d'ornementation des façades.

### **Les toitures**

- 11.17 Pour les constructions d'habitations isolées, les toitures à un versant sont interdites.
- 11.18 Les toitures en tôle ondulée, paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule sont interdites ainsi que la tuile de béton, quelle qu'en soit la coloration, le bardeau asphalté, la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment.
- 11.19 Les étages droits en comble sont interdits.
- 11.20 Les toits à la Mansart sont interdits.
- 11.21 Les toitures sont obligatoires sauf dans les cas suivants :
- Extension d'un bâtiment comportant déjà une toiture terrasse.
  - A rez-de-chaussée, construction à usage d'activités ou extension d'une maison d'habitation hors du volume de la construction principale.
  - Les éléments architecturaux ou de liaison, dans le cas d'une opération d'ensemble.
  - Les bâtiments à caractère exceptionnel constituant un signal urbain ou un ensemble monumental.

### **Les ouvertures en toiture**

- 11.22 Les chiens assis sont interdits ainsi que les lucarnes qui prennent deux fenêtres.

## **Les constructions annexes isolées**

### Les matériaux

- 11.23 L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites.
- 11.24 Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition brossée, grattée ou talochée.
- 11.25 Sont proscrits les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens.
- 11.26 Les toitures en tôle ondulée, paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule sont interdites ainsi que la tuile de béton, quelle qu'en soit la coloration, le bardeau asphalté, la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment.
- 11.27 Les abris de jardin en bois, avec une toiture en bardeau asphalté, sont tolérés.

## **Les constructions à l'architecture atypique**

Des constructions présentant une architecture atypique non conforme aux règles énoncées ci-dessus pourront être acceptées si le projet présente une certaine qualité architecturale et une bonne insertion dans le milieu environnant.

## **ARTICLE UB.12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.

**12.1 Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements locatifs financés avec prêt aidé de l'Etat	1 place/logement
Logements collectifs	1,5 place/logement + 1 place banalisée pour 10 logements
Logements individuels	2 places/logement dont 1 place dans le volume de la construction
Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs	1 place pour 3 chambres
Bureaux	60% de la surface de plancher
Activités artisanales, locaux industriels, laboratoires	40% de la surface de plancher
Dépôts, Entrepôts	20% de la surface de plancher
Commerces inférieurs à 700 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place
Commerces supérieurs à 700 m <sup>2</sup> de surface de vente	100% de la surface de plancher + places nécessaires aux livraisons
Commerces soumis à CDEC	1,5 fois maximum la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce
Restaurants, cafés, salles de réunions	1 place pour 10 personnes
Hôtels, hôpitaux, cliniques, établissements de soins	40% de la surface de plancher

Etablissements d'enseignement :	1 place/logement de fonction +
Primaire	1 place pour 2 classes
Secondaire du 1er degré	1 place/classe
Secondaire du 2nd degré	2 places/classe
Secondaire 2 roues	1m <sup>2</sup> pour 2 élèves
Universitaire	1 place pour 4 étudiants

12.2 **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.

12.3 **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 ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

12.4 **En cas de changement de destination ou sous destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau généré calculé selon les normes ci-dessus.

12.5 **Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation** prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent.

### **ARTICLE UB.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

13.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

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

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles UB.3 à UB.13.

### **ARTICLE UB.14 - Coefficient d'occupation du sol**

14.1 Sans objet.

### **ARTICLE UB 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

### **ARTICLE UB 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

La zone UC est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) située chemin des fossés annexé au présent Plan Local de l'Urbanisme (PLU).

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

#### **ARTICLE UC.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

##### **1. Interdictions**

- 1.1 Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.
- 1.2 Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt.
- 1.3 Les terrains de camping.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- 1.7 Les carrières.

#### **ARTICLE UC.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1 Les constructions à usage de commerce ou d'activité sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.

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

#### **ARTICLE UC.3 - Accès et voirie**

##### **Accès**

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 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.
- 3.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.4 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il ne sera toléré qu'une entrée « charretière » par tranche de 30m de façade.

## Voirie

- 3.5 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.6 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.7 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules nécessaires aux services publics puissent faire demi-tour.

## ARTICLE UC.4 - Desserte par les réseaux

### Eau

- 4.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Assainissement

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Toutefois, en cas d'impossibilité pour des raisons techniques, il sera exigé un raccordement autonome aux normes en accord avec le service gestionnaire.
- 4.3 Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.
- 4.4 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
- 4.5 Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

### Electricité - Téléphone

- 4.6 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés. Les coffrets de raccordements devront figurer sur les plans des façades.

## ARTICLE UC.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

## ARTICLE UC.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions devront être implantées à 5 m au moins en retrait par rapport à l'alignement (excepté les voies privées de desserte intérieure et les sentes piétonnes), excepté l'aménagement et l'extension de constructions existantes.
- 6.2 Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :
  - Les perrons non clos.
  - Les rampes fixes, les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée.
  - Les débords de toiture et les auvents.

## ARTICLE UC.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Dans une bande d'implantation obligatoire de 20 m** comptée à partir du reculement de 5 m **par rapport à la voie d'accès.**

7.1 Les constructions seront de préférence implantées en retrait ou en limite séparative.

7.2 Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative :

7.2.1 La distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement à tout point d'une partie de construction comportant des baies devra être au moins égale à la hauteur de cette façade par rapport au sol naturel mesuré au pied de la façade, avec un minimum de **8 m.**

7.2.2 Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de toute partie de construction aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à **3 m.**

7.3 L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, peut être autorisée ainsi que leur extension sans réduction de la distance la plus courte existante entre ces murs et la limite séparative concernée.

**Au-delà de la bande de 20 m définie ci-dessus ne sont admises que :**

7.4 L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes.

7.5 L'extension des constructions existantes est autorisée. L'extension pourra être édifiée en limite séparative si sa hauteur totale ne dépasse pas 3,50 m. L'extension ne pourra dépasser une hauteur de 3,50 m.

7.6 Les constructions annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité ne devront pas dépasser une hauteur totale de 3,50 m. Elles pourront être implantées en limite séparative ou être éloignées de la limite séparative d'une distance minimale de 1,50 m.

Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :

- Les stores mobiles ou fixes et les marquises.
- Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée.
- Les saillies.

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

8.1 La construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle est autorisée à condition que la distance horizontale entre chaque construction, mesurée normalement à tout point d'une partie de la construction, soit au moins égale à la hauteur de cette façade par rapport au sol naturel mesurée au pied de la façade, avec un minimum de 6 mètres.

## ARTICLE UC.9 - Emprise au sol

9.1 L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain, excepté en cas d'aménagement de constructions existantes dans leur volume.

9.2 Une emprise au sol supplémentaire de 10 % est autorisée pour la construction de garages et abris de jardin dans la limite de 25 m<sup>2</sup> maximum.

9.3 Elle ne pourra excéder 70 % de la superficie du terrain pour l'aménagement ou la construction de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, les équipements publics ou d'infrastructure.

## ARTICLE UC.10 - Hauteur maximum des constructions

10.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	<b>UC</b>
<b>A l'égout du toit (ou à l'acrotère)</b>	4
<b>Au faitage</b>	9
<b>Nombre de niveaux</b>	R + Comble

Si le terrain est en pente, la hauteur sera comptée en tout point de la façade d'accès à partir du sol naturel.

## ARTICLE UC.11 - Aspect extérieur

11.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de 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.
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

11.3 Pour toute intervention sur les bâtiments existants (ravalement ou réhabilitation) l'emploi de matériaux traditionnels tels que les mortiers de plâtre et chaux, les badigeons pourront être exigés. De même il sera demandé de conserver ou de restituer les éléments décoratifs des façades (moultures, corniches, bardeaux, pilastres ...).

11.4 Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

### **Les matériaux**

- 11.5 L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit.
- 11.6 Les enduits extérieurs des murs seront de ton pierre ou mortier naturel à l'exclusion du blanc. Les imitations de matériaux sont interdites.
- 11.7 Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition brossée, grattée ou talochée. Sont proscrits les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens.

### **Les clôtures**

11.8 Lorsque la construction est en recul, les clôtures sur rue sont obligatoires et devront être implantées à l'alignement.



- 11.9 Les clôtures à l'alignement, en mur plein, en mur bahut surmonté d'une grille ou d'une barrière, en mur d'appui et grillage doublé d'une haie taillée sont autorisées, traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- 11.10 Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 m et seront de préférence doublées de haies constituées de préférence d'un mélange d'au moins trois espèces arbustives locales, sauf servitudes de visibilité.
- 11.11 Les clôtures végétales en haies de résineux persistantes (Thuyas) sont interdites ainsi que les clôtures uniquement végétales.
- 11.12 Sont interdites toutes clôtures à l'alignement décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleins ou perforés.
- 11.13 Sont interdites toutes clôtures décoratives quel que soit le matériau, les clôtures comportant des plaques de béton préfabriqué pleins ou perforés, les clôtures à palplanches, les clôtures construites de panneaux publicitaires, de parpaings non enduits, d'écrans artificiels de type cannisse, de feuille de polyane ou de plastique vert.
- 11.14 Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

#### **Les murs**

- 11.15 Sont interdits les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits, les joints colorés, les joints fortement en creux ou saillants. Le jointolement d'un mur doit toujours être plus clair que les pierres.
- 11.16 Il est obligatoire de conserver les éléments d'ornementation des façades.

#### **Les toitures**

- 11.17 ♦ Pour les constructions d'habitations isolées, les toitures à un versant sont interdites.
- 11.18 ♦ Les toitures en tôle ondulée, paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule sont interdites ainsi que la tuile de béton, quelle qu'en soit la coloration, le bardeau asphalté, la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment.
- 11.19 ♦ Les étages droits en comble sont interdits.
- 11.20 ♦ Les toits à la Mansart sont interdits.
- 11.21 ♦ Les toitures sont obligatoires sauf dans les cas suivants :
- Extension d'un bâtiment comportant déjà une toiture terrasse.
  - A rez-de-chaussée, construction à usage d'activités ou extension d'une maison d'habitation hors du volume de la construction principale.
  - Les éléments architecturaux ou de liaison, dans le cas d'une opération d'ensemble.
  - Les bâtiments à caractère exceptionnel constituant un signal urbain ou un ensemble monumental.

#### **Les ouvertures en toiture**

- 11.22 Les chiens assis sont interdits ainsi que les lucarnes qui prennent deux fenêtres.

#### **Les constructions annexes isolées**

##### Les matériaux

- 11.23 L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites.

- 11.24 Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition brossée, grattée ou talochée.
- 11.25 Sont proscrits les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens.
- 11.26 Les toitures en tôle ondulée, paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule sont interdites ainsi que la tuile de béton, quelle qu'en soit la coloration, le bardeau asphalté, la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment.
- 11.27 Les abris de jardin en bois, avec une toiture en bardeau asphalté, sont tolérés.

### Les constructions à l'architecture atypique

Des constructions présentant une architecture atypique non conforme aux règles énoncées ci-dessus pourront être acceptées si le projet présente une certaine qualité architecturale et une bonne insertion dans le milieu environnant.

### ARTICLE UC.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.

12.1 **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements locatifs financés avec prêt aidé de l'Etat	1 place/logement
Logements collectifs	1,5 place/logement + 1 place banalisée pour 10 logements
Logements individuels	2 places/logement dont 1 place dans le volume de la construction
Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs	1 place pour 3 chambres
Bureaux	60% de la surface de plancher
Activités artisanales, locaux industriels, laboratoires	40% de la surface de plancher
Dépôts, Entrepôts	20% de la surface de plancher
Commerces inférieurs à 700 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place
Commerces supérieurs à 700 m <sup>2</sup> de surface de vente	100% de la surface de plancher + places nécessaires aux livraisons
Commerces soumis à CDEC	1,5 fois maximum la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce
Restaurants, cafés, salles de réunions	1 place pour 10 personnes
Hôtels, hôpitaux, cliniques, établissements de soins	40% de la surface de plancher
Etablissements d'enseignement :	1 place/logement de fonction +
Primaire	1 place pour 2 classes
Secondaire du 1er degré	1 place/classe
Secondaire du 2nd degré	2 places/classe
Secondaire 2 roues	1m <sup>2</sup> pour 2 élèves
Universitaire	1 place pour 4 étudiants

- 12.2 **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.
- 12.3 **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 ou en cours de réalisation,
  - soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- 12.4 **En cas de changement de destination ou sous destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau généré calculé selon les normes ci-dessus.
- 12.5 **Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation** prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent.

### **ARTICLE UC.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.
- 13.3 Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.153-23 du code de l'urbanisme. Seules les annexes aux habitations sont autorisées. Les projets ne pourront réduire de plus de 20% la surface des espaces verts existants sur la parcelle à la date de révision du PLU, indiquée au plan de zonage.

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

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles UC.3 à UC.13.

#### **ARTICLE UC.14 - Coefficient d'occupation du sol**

- 14.1 Sans objet.

#### **ARTICLE UC 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

#### **ARTICLE UC 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

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

#### **ARTICLE UE.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les occupations et utilisations du sol de toute nature excepté celles soumises à conditions particulières à l'article 2

#### **ARTICLE UE.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1 Les équipements d'intérêt collectif et services publics ou privés
- 2.2 Les installations liées à l'aménagement des espaces verts et paysagers ouverts au public.
- 2.3 L'aménagement et l'extension des constructions publiques existantes.
- 2.4 Les constructions nécessaires à l'exploitation des équipements de la zone et au logement du personnel de direction, de surveillance ou de gardiennage.
- 2.5 Les terrassements et ouvrages techniques liées à des équipements d'infrastructures.
- 2.6 En secteur UEv, les aires d'accueil des gens du voyage.

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

#### **ARTICLE UE.3 - Accès et voirie**

##### **Accès**

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.4 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

##### **Voirie**

- 3.5 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.6 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

#### **ARTICLE UE.4 - Desserte par les réseaux**

##### **Eau**

- 4.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **Assainissement**

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

- 4.3 Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.
- 4.4 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
- 4.5 Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

### **Energie et réseaux de communications électroniques**

- 4.6 Les réseaux doivent être enterrés sur la parcelle privative.

### **ARTICLE UE.5 - Caractéristiques des terrains**

Article supprimé (loi ALUR).

### **ARTICLE UE.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions doivent respecter une marge **d'isolement d'au moins 35 m de largeur** comptée à partir de l'axe de l'A13 et d'au moins 5 m de largeur de l'alignement des autres voies, excepté l'aménagement ou l'extension de constructions existantes et sauf dispositions contraires portées au plan.
- 6.2 Nonobstant les dispositions prévues au § ci-dessus, les postes de transformation EDF-GDF ainsi que les bureaux de gardien pourront être élevés à l'alignement.
- 6.3 Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :
  - Les perrons non clos.
  - Les rampes fixes, les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée.
  - Les débords de toiture, les auvents.

### **ARTICLE UE.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points.
- 7.2 Cette distance ne peut être inférieure à 6 m (excepté l'aménagement de constructions existantes).

### **ARTICLE UE.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1 Les constructions discontinues devront être éloignées les unes des autres sur une distance au moins égale à 4 m (excepté l'aménagement de constructions existantes).
- 8.2 Les constructions abritant des installations classées doivent respecter un éloignement au moins égal à celui que fixe la législation des installations classées, applicables à l'installation considérée.

### **ARTICLE UE.9 - Emprise au sol**

- 9.1 L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser **10 %** de la superficie du terrain

## ARTICLE UE.10 - Hauteur maximum des constructions

10.1 La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	<b>UE</b>
<b>Au faitage</b>	12

## ARTICLE UE.11 - Aspect extérieur

11.1 L'autorisation d'utilisation au sol, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de 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.
- Ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

11.3 Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des constructions.

## ARTICLE UE.12 - Stationnement des véhicules

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant au fonctionnement de la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation sera obligatoirement fourni.

## ARTICLE UE.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 **Les surfaces libres de toute construction**, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

13.2 **Les aires de stationnement** doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

13.3 **Espaces boisés classés.**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Tout défrichement est interdit.

### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles UC.3 à UC.13.

#### **ARTICLE UE.14 - Coefficient d'occupation du sol**

14.1 Sans objet.

#### **ARTICLE UE 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

#### **ARTICLE UE 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

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

#### **ARTICLE UI.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

##### **Interdictions**

- 1.1 Les constructions à usage d'habitat excepté celles visées à l'article UI.2.
- 1.2 En zone UIa, les constructions à usage de commerce de détail.
- 1.3 En zone UIb, les constructions à usage d'industrie.
- 1.4 Les terrains de camping.
- 1.5 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.6 Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- 1.8 Les carrières.

#### **ARTICLE UI.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.
- 2.2 Les dépôts d'hydrocarbures à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

### SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UI.3 - Accès et voirie**

##### **Accès**

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.4 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il ne sera toléré qu'une entrée « charretière » par tranche de 30 m de façade.

##### **Voirie**

- 3.5 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.



- 3.6 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.7 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules nécessaires aux services publics puissent faire demi-tour.

#### **ARTICLE UI.4 - Desserte par les réseaux**

##### **Eau**

- 4.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **Assainissement**

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.
- 4.4 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
- 4.5 Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

##### **Electricité - Téléphone**

- 4.6 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés.
- 4.7 Les coffrets de raccordement devront figurer sur les plans des façades.

#### **ARTICLE UI.5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

#### **ARTICLE UI.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions doivent respecter une marge d'isolement d'au moins 35 m de largeur comptée à partir de l'axe de l'A13 et d'au moins 5 m de largeur de l'alignement des autres voies, excepté l'aménagement ou l'extension de constructions existantes et sauf dispositions contraires portées au plan.
- 6.2 Nonobstant les dispositions prévues au § ci-dessus, les postes de transformation EDF-GDF, ainsi que les bureaux de gardien pourront être élevés à l'alignement.
- 6.3 Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :
  - Les perrons non clos.
  - Les rampes fixes, les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée.
  - Les débords de toiture, les auvents.

### **ARTICLE UI.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- 7.2 Peuvent néanmoins être édifiées dans la marge de recul les installations telles que pont roulant, auvent, et autres constructions annexes d'une hauteur à l'égout de toit inférieure à 4,50 m.
- 7.3 L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus peut être autorisé ainsi que leur extension sans réduction de la distance la plus courte existante entre ces murs et la limite séparative concernée.

### **ARTICLE UI.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1 Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 m, excepté l'aménagement de constructions existantes dans leur volume.

### **ARTICLE UI.9 - Emprise au sol**

- 9.1 L'emprise au sol des constructions, de toute nature, ne peut excéder : 60 % de la superficie du terrain.
- 9.2 Elle n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **ARTICLE UI.10 - Hauteur maximum des constructions**

- 10.1 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres hors tout, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur.  
Si le terrain est en pente, la hauteur sera comptée en tout point de la façade à partir du sol naturel.

### **ARTICLE UI.11 - Aspect extérieur**

- 11.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de 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.
  - Ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2 Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.
- 11.3 Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

### **ARTICLE UI.12 - Stationnement**

- 12.1 Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

**Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)**

- 12.2 La surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.

**Pour les établissements industriels**

- 12.3 Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction.
- 12.4 Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules pourra être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.
- 12.5 A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, devront s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des véhicules utilitaires.
- 12.6 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

**Pour les constructions à usage commercial**

- 12.7 ⚡ Les commerces inférieurs à 700 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SDP avec au minimum 1 place.
- 12.8 ⚡ Les commerces supérieurs à 700 m<sup>2</sup> de surface de vente : 100% de la SDP plus les places nécessaires aux livraisons.
- 12.9 ⚡ Les commerces soumis à CDAC : L'aire de stationnement ne peut excéder 1,5 fois la SDP des bâtiments affectés au commerce.
- 12.10 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

**ARTICLE UI.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

- 13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.
- 13.3 Lorsque la surface des aires de stationnement excédera 2.000 m<sup>2</sup>, elles seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

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

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles UI.3 à UI.13.

**ARTICLE UI.14 - Coefficient d'occupation du sol**

- 14.1 Sans objet.

**ARTICLE UI 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

**ARTICLE UI 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UMU

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

#### **ARTICLE UMU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

##### **Interdictions**

- 1.1 Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation autres que celles définies à l'article UMU.2.
- 1.2 Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt non liées à une surface de vente autres que celles définies à l'article UMU 2.
- 1.3 Les terrains de camping.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- 1.6 Les carrières.

#### **ARTICLE UMU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1 Les constructions à usage de commerce ou d'activité sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le caractère des constructions actuelles et futures de la zone.
- 2.2 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de la zone.
- 2.3 La rénovation et le regroupement des industries sous réserve qu'elles existent déjà sur le site.

### SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UMU.3 - Accès et voirie**

##### **Accès**

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.4 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il ne sera toléré qu'une entrée « charretière » par tranche de 30m de façade.

## Voirie

- 3.5 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.6 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.7 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules nécessaires aux services publics puissent faire demi-tour.

## ARTICLE UMU.4 - Desserte par les réseaux

### Eau

- 4.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Assainissement

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.
- 4.4 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
- 4.5 Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

### Electricité - Téléphone

- 4.6 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés.

## ARTICLE UMU.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

## ARTICLE UMU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite des emprises publiques.
- 6.2 Saillies : Les saillies (corniches, balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc.) peuvent être autorisées. Toute partie de ces saillies en surplomb de l'espace public doit se situer au moins à 5.50m au-dessus du niveau de son sol. Elles ne pourront représenter plus d'un tiers de la superficie de la façade.
- 6.3 En cas d'implantation en retrait par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, un retrait moyen d'un minimum de 2 m, mesuré au milieu de la partie de la construction implantée en retrait d'alignement, devra être respecté.

## **ARTICLE UMU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative.
- 7.2 Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement à tout point d'une partie de construction devra être au moins égale à 3 m.

## **ARTICLE UMU.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1 Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UMU.9 - Emprise au sol**

- 9.1 Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UMU.10 - Hauteur maximum des constructions**

- 10.1 Par exception à la définition de la hauteur figurant dans les dispositions générales du PLU, l'altimétrie de tout point de la construction ne peut dépasser de plus de la hauteur H, indiquée sur le plan de zonage, l'altimétrie future du point le plus proche de l'axe de la voie à laquelle celui-ci est attaché
- 10.2. Toutefois, cette hauteur peut être augmentée de 5 m sur un maximum de 5 % de l'emprise au sol de la superstructure des bâtiments.

## **ARTICLE UMU.11 - Aspect extérieur**

- 11.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de 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.
  - Ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2 Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.
- 11.3 Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

## **ARTICLE UMU.12 - Stationnement**

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques,
- 12.2 A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.
- 12.3 Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé au minimum des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut) :

Logements locatifs financés avec prêt aidé de l'Etat	0,8 place/logement
Logements	1 place/70 m <sup>2</sup> SDP
Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs	0,13 place / chambre
Bureaux, activités artisanales, locaux industriels, laboratoires, dépôts, entrepôts	1 place/100 m <sup>2</sup> SDP
Commerces inférieurs à 200 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place
Commerces supérieurs à 200 m <sup>2</sup> de surface de vente	70 % de la SDP + aire spécifique nécessaire aux véhicules de livraison
Cinéma, salle de spectacle	1 place pour 3 fauteuils
Hôtels, hôpitaux, cliniques, établissements de soins	1 place pour 4 chambres
Etablissements d'enseignement :	1 place/logement de fonction +
Primaire	1 place pour 2 classes
Secondaire du 1er degré	1 place/classe
Secondaire du 2nd degré	2 places/classe
Secondaire 2 roues	1 m <sup>2</sup> pour 20 élèves

- 12.4 Pour les programmes à activités mixtes, lorsque les pointes hebdomadaires de ces activités sont simultanées, les différentes normes s'ajouteront.
- 12.5 Toutefois, par dérogation, dans le cas d'opérations complexes comportant plusieurs catégories d'occupation du sol, il sera possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation. Les automobilistes utilisant ce parking banalisé et mutualisé, pourront utiliser n'importe quelle place disponible
- 12.6 Les places commandées sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.
- 12.7 Les cas non prévus devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.
- 12.8 Le nombre de places de stationnement nécessaires au fonctionnement et à la fréquentation des équipements de services publics et des établissements recevant du public, du centre commercial et des bureaux sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.
- 12.9 Pour la détermination du nombre de places nécessaires à la satisfaction des besoins des dits équipements, les places offertes dans les parcs publics de stationnement existant et projetés dans un rayon de 500 m pourront être prises en compte après justification des possibilités effectives d'utilisation de ces places en fonction de l'époque, du jour ou des plages horaires pendant lesquels les besoins devront être satisfaits.

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

### **ARTICLE UMU.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

13.3 Lorsque la surface des aires de stationnement excédera 2.000 m<sup>2</sup>, elles seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

13.4 Les terrains dont la surface est supérieure à 2 500 m<sup>2</sup> doivent comporter au minimum 30% de leur surface en espaces libres dont la moitié en pleine terre.

13.5 Les surfaces en pleine terre ne peuvent être utilisées à l'usage du stationnement des véhicules.

Exception : Les terrains des programmes associés à la halle Sulzer et la halle Sulzer elle-même sont exemptés de cette obligation.

13.6 Les surfaces en pleine terre doivent être plantées. Il est imposé un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain libre.

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

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles UMU.3 à UMU.13.

### **ARTICLE UMU.14 - Coefficient d'occupation du sol**

14.1 Sans objet.

### **ARTICLE UMU15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

### **ARTICLE UMU16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières



*DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUm**

La zone AUm est soumise à plan d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) annexé au présent Plan Local de l'Urbanisme (PLU).

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

#### **ARTICLE AUm.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

##### **Interdictions**

- 1.1 Les constructions à usage de commerces d'une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup> de SDP par unité d'activité.
- 1.2 Les constructions à usage d'habitation autres que celles définies à l'article AUm 2.
- 1.3 Les constructions à usage agricole.
- 1.4 Les terrains de camping.
- 1.5 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.6 Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- 1.8 Les carrières.
- 1.9 Dans la bande des 35 mètres de l'axe de l'A13 figurant au plan, les constructions ou installations visées à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE AUm.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1 Les constructions à usage de commerce d'une surface inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> de SDP par unité d'activité.
- 2.2 Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions édifiées dans la zone.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUm.3 - Accès et voirie

#### Accès

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 Aucune opération ne peut prendre les pistes cyclables comme accès.
- 3.3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.4 Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.
- 3.5 Les accès sont interdits depuis la bretelle autoroutière.

#### Voirie

- 3.6 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.7 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.8 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules nécessaires aux services publics puissent faire demi-tour.

### ARTICLE AUm.4 - Desserte par les réseaux

#### Eau

- 4.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### Assainissement

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.
- 4.4 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
- 4.5 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le débit de restitution dans le collecteur unitaire sous domaine public sera limité à 2L/s/Ha.
- 4.6 Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

**Electricité - Téléphone**

- 4.7 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés.
- 4.8 Les coffrets de raccordement devront figurer sur les plans.

**ARTICLE AUm.5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

**ARTICLE AUm.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite des emprises publiques.
- 6.2 En cas d'implantation en retrait par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, un retrait moyen d'un minimum de 2 mètres.
- 6.3 Le long de l'autoroute A13, les constructions devront respecter une marge minimum de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie.

**ARTICLE AUm.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives.
- 7.2 En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, modifiées ou à créer, le retrait sera au moins égale de 2 mètres.

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

- 8.1 Il n'est pas fixé de règle

**ARTICLE AUm.9 - Emprise au sol**

- 9.1 Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE AUm.10 - Hauteur maximum des constructions**

- 10.1 Par définition la hauteur désigne la hauteur maximale des bâtiments, elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère du bâtiment.
- 10.2 Pour les bâtiments à destinations d'activités économiques, la hauteur maximale autorisée des constructions est de 20 mètres.
- 10.3 Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée des constructions est de 16 mètres.
- 10.4 Toutefois, cette hauteur peut être augmentée de 5 m sur un maximum de 5 % de l'emprise au sol de la superstructure des bâtiments.
- 10.5 Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimensions importantes, il est partagé en sections nivelées de 30 mètres maximum dans le sens de la pente.

**ARTICLE AUm.11 - Aspect extérieur**

- 11.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de 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.
- Ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

11.3 Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

11.4 Les bâtiments aux abords et visibles de l'A13 doivent être préférentiellement orientés suivant une trame parallèle à cette voie.

11.5 Les clôtures seront traitées en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes.

### ARTICLE AUm.12 - Stationnement

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

12.2 A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.

12.3 Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé au minimum des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut) :

Logements (au sens de l'article AUm.2.)	1 place/70 m <sup>2</sup> SDP
Bureaux, activités artisanales, locaux industriels, laboratoires, dépôts, entrepôts	1 place/100 m <sup>2</sup> SDP
Commerces inférieurs à 200 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place
Commerces supérieurs à 200 m <sup>2</sup> de surface de vente	70 % de la SDP + aire spécifique nécessaire aux véhicules de livraison
Cinéma, salle de spectacle	1 place pour 3 fauteuils
Hôtels, hôpitaux, cliniques, établissements de soins	1 place pour 4 chambres
Etablissements d'enseignement :	1 place/logement de fonction +
Primaire	1 place pour 2 classes
Secondaire du 1er degré	1 place/classe
Secondaire du 2nd degré	2 places/classe
Secondaire 2 roues	1 m <sup>2</sup> pour 20 élèves

12.4 Par dérogation, dans le cas d'opérations complexes comportant plusieurs catégories d'occupation du sol, il sera possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation. Les automobilistes utilisant ce parking banalisé et mutualisé, pourront utiliser n'importe quelle place disponible.

- 12.5 Toutefois, pour les programmes à activités mixtes, lorsque les pointes hebdomadaires de ces activités sont simultanées, le calcul des places pourra prendre en considération le principe de mutualisation.
- 12.6 Les cas non prévus devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.
- 12.7 Le nombre de places de stationnement nécessaires au fonctionnement et à la fréquentation des équipements de services publics et des établissements recevant du public et des bureaux sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement. Une notice justificative devra expliquer la polyvalence des aires de stationnement.

#### **ARTICLE AUm.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

- 13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.
- 13.3 Lorsque la surface des aires de stationnement excédera 2.000 m<sup>2</sup>, elles seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
- 13.4 Les terrains dont la surface est supérieure à 2 500 m<sup>2</sup> doivent comporter au minimum 30% de leur surface en espaces libres dont la moitié en pleine terre.
- 13.5 Les surfaces en pleine terre ne peuvent être utilisées à l'usage du stationnement des véhicules.

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

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles AUm.3 à AUm.13.

#### **ARTICLE AUm.14 - Coefficient d'occupation du sol**

- 14.1 Sans objet.

#### **ARTICLE AUm15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

#### **ARTICLE AUm16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUma**

La zone AUma est soumise à plan d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) annexé au présent Plan Local de l'Urbanisme (PLU).

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

#### **ARTICLE AUma.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

##### **Interdictions**

- 1.1 Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation autres que celles définies à l'article AUma.2.
- 1.2 Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt non liées à une surface de vente autres que celles définies à l'article AUma.2.
- 1.3 Les constructions à usage de commerces d'une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup> de SDP par unité d'activité.
- 1.4 Les constructions à usage agricole.
- 1.5 Les terrains de camping.
- 1.6 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7 Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- 1.8 Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- 1.9 Les carrières.

#### **ARTICLE AUma.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1 Les constructions à usage de commerce ou d'activité sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le caractère des constructions actuelles et futures de la zone.
- 2.2 Les constructions à usage de commerce d'une surface inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> de SDP par unité d'activité.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUma.3 - Accès et voirie

#### Accès

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 Aucune opération ne peut prendre les pistes cyclables comme accès.
- 3.3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.4 Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

#### Voirie

- 3.5 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.6 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.7 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules nécessaires aux services publics puissent faire demi-tour.

### ARTICLE AUma.4 - Desserte par les réseaux

#### Eau

- 4.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### Assainissement

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.
- 4.4 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
- 4.5 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le débit de restitution dans le collecteur unitaire sous domaine public sera limité à 2L/s/Ha.
- 4.6 Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

#### Electricité - Téléphone

- 4.7 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés.
- 4.8 Les coffrets de raccordement devront figurer sur les plans.



**ARTICLE AUma.5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

**ARTICLE AUma.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite des emprises publiques.
- 6.2 En cas d'implantation en retrait par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, un retrait moyen d'un minimum de 2 mètres.
- 6.3 Saillies : Les saillies (corniches, balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc.) peuvent être autorisées. Toute partie de ces saillies en surplomb de l'espace public doit se situer au moins à 5.50 mètres au-dessus du niveau de son sol. Elles ne pourront représenter plus d'un tiers de la superficie de la façade.

**ARTICLE AUma.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives.
- 7.2 En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, modifiées ou à créer, le retrait sera au moins égale de 2 mètres.

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

- 8.1 Il n'est pas fixé de règle

**ARTICLE AUma.9 - Emprise au sol**

- 9.1 Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE AUma.10 - Hauteur maximum des constructions**

- 10.1 Par définition la hauteur désigne la hauteur maximale des bâtiments, elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère du bâtiment.
- 10.2 Pour les bâtiments à destinations d'activités économiques, la hauteur maximale autorisée des constructions est de 20 mètres.
- 10.3 Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée des constructions est de 16 mètres.
- 10.4 Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimensions importantes, il est partagé en sections nivelées de 30 mètres maximum dans le sens de la pente.

**ARTICLE AUma.11 - Aspect extérieur**

- 11.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de 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.

- Ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

11.3 Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

### ARTICLE AUma.12 - Stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques,

12.2 A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.

12.3 Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé au minimum des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut) :

Logements locatifs financés avec prêt aidé de l'Etat	0,8 place/logement
Logements	1 place/70 m <sup>2</sup> SDP
Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs	0,13 place / chambre
Bureaux, activités artisanales, locaux industriels, laboratoires, dépôts, entrepôts	1 place/100 m <sup>2</sup> SDP
Commerces inférieurs à 200 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place
Commerces supérieurs à 200 m <sup>2</sup> de surface de vente	70 % de la SDP + aire spécifique nécessaire aux véhicules de livraison
Cinéma, salle de spectacle	1 place pour 3 fauteuils
Hôtels, hôpitaux, cliniques, établissements de soins	1 place pour 4 chambres
Etablissements d'enseignement :	1 place/logement de fonction +
Primaire	1 place pour 2 classes
Secondaire du 1er degré	1 place/classe
Secondaire du 2nd degré	2 places/classe
Secondaire 2 roues	1 m <sup>2</sup> pour 20 élèves

12.4 Par dérogation, dans le cas d'opérations complexes comportant plusieurs catégories d'occupation du sol, il sera possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation. Les automobilistes utilisant ce parking banalisé et mutualisé, pourront utiliser n'importe quelle place disponible

12.5 Toutefois, pour les programmes à activités mixtes, lorsque les pointes hebdomadaires de ces activités sont simultanées, le calcul des places pourra prendre en considération le principe de mutualisation.

12.6 Les places commandées sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

12.7 Les cas non prévus devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.

- 12.8 Le nombre de places de stationnement nécessaires au fonctionnement et à la fréquentation des équipements de services publics et des établissements recevant du public et des bureaux sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.
- 12.9 Pour la détermination du nombre de places nécessaires à la satisfaction des besoins des dits équipements, les places offertes dans les parcs ouverts aux publics de stationnement existant et projetés dans un rayon de 500 m pourront être prises en compte après justification des possibilités effectives d'utilisation de ces places en fonction de l'époque, du jour ou des plages horaires pendant lesquels les besoins devront être satisfaits.

### **ARTICLE AUma.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

- 13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.
- 13.3 Lorsque la surface des aires de stationnement excédera 2.000 m<sup>2</sup>, elles seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
- 13.4 Les terrains dont la surface est supérieure à 2 500 m<sup>2</sup> doivent comporter au minimum 30% de leur surface en espaces libres dont la moitié en pleine terre.
- 13.5 Les surfaces en pleine terre ne peuvent être utilisées à l'usage du stationnement des véhicules.
- 13.6 Les surfaces en pleine terre doivent être plantées. Il est imposé un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain libre.

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

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles AUma.3 à AUma.13.

### **ARTICLE AUma.14 - Coefficient d'occupation du sol**

- 14.1 Sans objet.

### **ARTICLE AUma.15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

### **ARTICLE AUma 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

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

#### **ARTICLE AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

#### **ARTICLE AU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- 2.1 les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs liés aux réseaux ;
- 2.2 l'adaptation, la réfection, l'extension limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pouvant intégrer jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;

### SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE AU.3 - Accès et voirie**

- 3.1 Sans objet.

#### **ARTICLE AU.4 - Desserte par les réseaux**

- 4.1 Sans objet

#### **ARTICLE AU.5 - Caractéristiques des terrains**

- 5.1 Sans objet.

#### **ARTICLE AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU doivent respecter l'implantation de celles-ci.

#### **ARTICLE AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- 7.2 Le retrait des constructions par rapport à la limite séparative doit être au moins égal à la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

#### **ARTICLE AU.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1 Sans objet.

#### **ARTICLE AU.9 - Emprise au sol**

- 9.1 Sans objet.

**ARTICLE AU.10 - Hauteur maximum des constructions**

10.1 Sans objet

**ARTICLE AU.11 - Aspect extérieur**

11.1 Sans objet.

**ARTICLE AU.12 - Stationnement**

12.1 Sans objet.

**ARTICLE AU.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

13.1 Sans objet

13.2 Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.153-23 du code de l'urbanisme. Seules les annexes aux habitations sont autorisées. Les projets ne pourront réduire de plus de 20% la surface des espaces verts existants sur la parcelle à la date de révision du PLU, indiquée au plan de zonage.

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

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles AU.3 à AU.13.

**ARTICLE AU.14 - Coefficient d'occupation du sol**

14.1 Sans objet.

**ARTICLE AU 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

**ARTICLE AU 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

*DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES*

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

### **SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

##### **Interdictions**

- 1.1 Les occupations et utilisations du sol de toute nature excepté celles soumises à conditions particulières à l'article A.2 §2.

#### **ARTICLE A.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.  
 2.2 Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à l'activité agricole ou d'utilité publique.  
 2.3 Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

### **SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A.3 - Accès et voirie**

- 3.1 Sans objet.

#### **ARTICLE A.4 - Desserte par les réseaux**

- 4.1 Sans objet

#### **ARTICLE A.5 - Caractéristiques des terrains**

- 5.1 Sans objet.

#### **ARTICLE A.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de :

<b>100 m</b>	de l'alignement en bordure des autoroutes
<b>30 m</b>	de l'alignement en bordure des grands itinéraires
<b>20 m</b>	de l'alignement en bordure des routes nationales
<b>10 m</b>	de l'alignement en bordure des chemins départementaux
<b>6 m</b>	de l'alignement en bordure des autres voies excepté pour une implantation en harmonie avec les constructions avoisinantes

#### **ARTICLE A.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 6 m (excepté l'aménagement de constructions existantes).

#### **ARTICLE A.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1 Sans objet.

### **ARTICLE A.9 - Emprise au sol**

9.1 Sans objet.

### **ARTICLE A.10 - Hauteur maximum des constructions**

10.1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11m au faîtage pour les constructions agricoles.

### **ARTICLE A.11 - Aspect extérieur**

11.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de 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.
- Ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

11.3 Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

### **ARTICLE A.12 - Stationnement**

12.1 Sans objet.

### **ARTICLE A.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

13.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

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

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles A.3 à A.13.

### **ARTICLE A.14 - Coefficient d'occupation du sol**

14.1 Sans objet.

### **ARTICLE A 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

### **ARTICLE A 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières



---

*DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES  
ET FORESTIERES*

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

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

#### **ARTICLE N.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

##### **Rappels**

Dans les «espaces boisés classés», les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables et tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation au sol qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit.

##### **Interdictions**

- 1.1 Les occupations et utilisations du sol de toute nature excepté celles soumises à conditions particulières à l'article N.2.

#### **ARTICLE N.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

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

##### **DANS LE SECTEUR N L**

- 2.2 Les constructions liées aux équipements publics, de sports et de loisirs.
- 2.3 Les installations liées à l'aménagement des espaces verts et paysagers ouverts au public.
- 2.4 L'aménagement et l'extension des constructions publiques existantes.
- 2.5 Les constructions nécessaires à l'exploitation des équipements de la zone et au logement du personnel de direction, de surveillance ou de gardiennage.
- 2.6 Les terrassements et ouvrages techniques liées à des équipements d'infrastructures.

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

#### **ARTICLE N.3 - Accès et voirie**

##### **Accès**

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
- 3.3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.4 Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique.
- 3.5 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

##### **Voirie**

- 3.6 Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

## ARTICLE N.4 - Desserte par les réseaux

### Eau

- 4.1 Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- 4.2 Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit potable et que la protection contre tous risques de pollution soit assurée.

### Eaux usées

- 4.3 Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. L'assainissement individuel est admis avec épuration par le sol. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### Eaux pluviales

- 4.4 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

### Electricité - Téléphone

- 4.5 Les réseaux d'électricité et de téléphone sont ensevelis. Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits. Les coffrets de raccordement devront figurer sur les plans des façades.

## ARTICLE N.5 - Caractéristiques des terrains

- 5.1 Sans objet.

## ARTICLE N.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.2 Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées au plan.
- 6.3 Dans les marges de recul, sont autorisés les aménagements de constructions existantes n'entraînant pas de modifications dans la destination principale du bâtiment comme les perrons, les terrasses ouvertes, balcons, lucarnes, etc.
- 6.4 Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et routiers.
- 6.5 A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

<b>100 m</b>	de l'alignement en bordure des autoroutes
<b>30 m</b>	de l'alignement en bordure des grands itinéraires
<b>20 m</b>	de l'alignement en bordure des routes nationales
<b>10 m</b>	de l'alignement en bordure des chemins départementaux
<b>6 m</b>	de l'alignement en bordure des autres voies excepté pour une implantation en harmonie avec les constructions avoisinantes

## **ARTICLE N.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.2 Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points.

Cette distance ne peut être inférieure à 6 m (excepté l'aménagement de constructions existantes).

## **ARTICLE N.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1 Les constructions discontinues devront être éloignées les unes des autres sur une distance au moins égale à 4 m (excepté l'aménagement de constructions existantes).

Les constructions abritant des installations classées doivent respecter un éloignement au moins égal à celui que fixe la législation des installations classées, applicables à l'installation considérée.

## **ARTICLE N.9 - Emprise au sol**

### **Dans le secteur NI**

9.1 L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 5 % de la superficie du terrain

## **ARTICLE N.10 - Hauteur maximum des constructions**

### **Dans le secteur NI**

10.1 La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

- Rez-de-chaussée + comble,
- ou 7 mètres au faitage.

## **ARTICLE N.11 - Aspect extérieur**

11.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de 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.
- Ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

11.3 Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

## **ARTICLE N.12 - Stationnement**

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant au fonctionnement de la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation sera obligatoirement fourni.

### **ARTICLE N.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.
- 13.3 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Tout défrichement est interdit.

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

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles N.3 à N.13.

### **ARTICLE N.14 - Coefficient d'occupation du sol**

- 14.1 Sans objet.

### **ARTICLE N 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

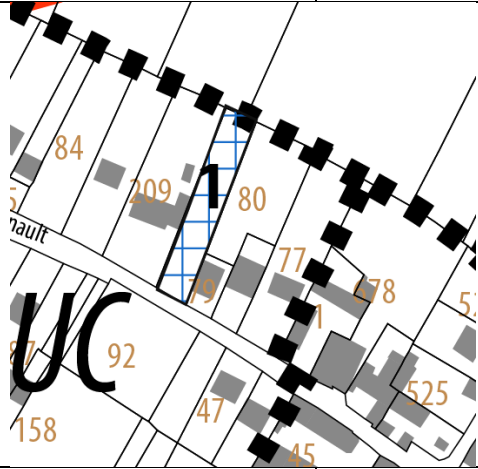
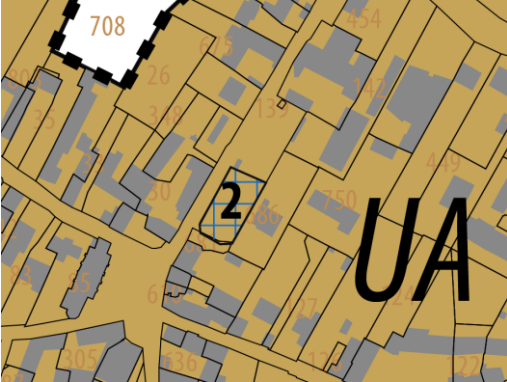
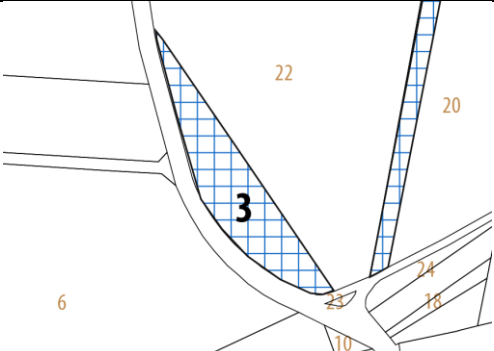
### **ARTICLE N 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

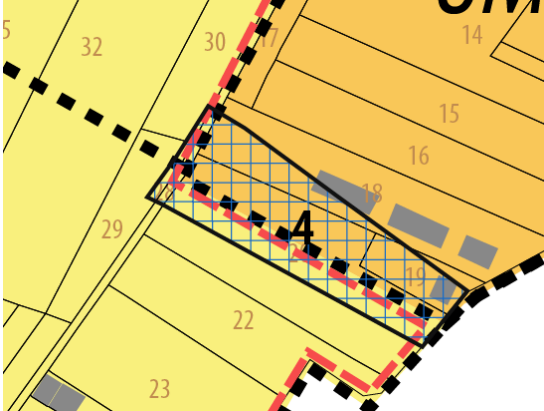
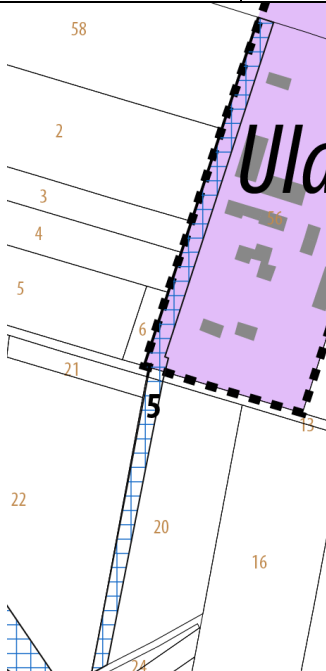
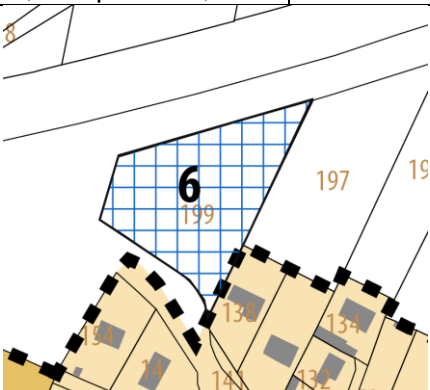
- 16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

---

*EMPLACEMENTS RESERVES*

---

N° de l'emplacement réservé	Désignation	Bénéficiaire	Surface approximative
RE 1	Fenêtre d'accès rue René Renault	Commune	753 m <sup>2</sup>
			
RE 2	Création de stationnement	Commune	460 m <sup>2</sup>
			
RE 3	Élargissement de voirie	GPS&O	460 m <sup>2</sup>
			

<p><b>RE 4</b></p>	<p>Accès quartier des Brouets</p>	<p>GPS&amp;O</p>	<p>5 550 m<sup>2</sup></p>
			
<p><b>RE 5</b></p>	<p>Collecteur assainissement Sud (eaux pluviales)</p>	<p>GPS&amp;O</p>	<p>2 500 m<sup>2</sup></p>
			
<p><b>RE 6</b></p>	<p>Bassin assainissement sud-ouest (eaux pluviales)</p>	<p>GPS&amp;O</p>	<p>3 750 m<sup>2</sup></p>
			



<p><b>RE 7</b></p>	<p>Echangeur des graviers</p>	<p>GPS&amp;O</p>	<p>4 300 m<sup>2</sup></p>
<p><b>RE 8</b></p>	<p>Aménagement de la RD 110</p>	<p>Département des Yvelines</p>	<p>800 m<sup>2</sup></p>

---

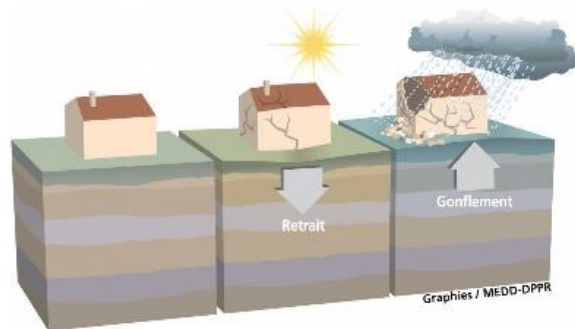
*ANNEXES*

---

## CONSEILS ET RECOMMANDATIONS POUR LES CONSTRUCTIONS FUTURES SUR SOLS ARGILEUX

### COMPRENDRE LE PHENOMENE

Le phénomène de retrait-gonflement concerne exclusivement les sols à dominante argileuse. Certaines argiles dites "gonflantes" changent de volume selon la teneur en eau du sol : retrait lors d'une sécheresse, gonflement en période humide. Sous une construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu à la différence du terrain qui l'entoure. Ces variations, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.



Les deux facteurs déclenchants sont le climat et l'homme :

- le climat, parce que le retrait-gonflement est directement lié à la variation de la teneur en eau, donc aux précipitations ou aux sécheresses ;
- l'homme, s'il a effectué des travaux d'aménagement qui modifient les écoulements d'eau superficiels et souterrains.



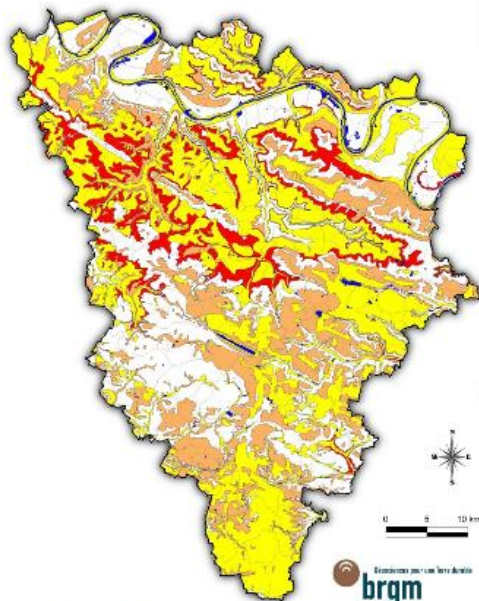
### LES DESORDRES AUX CONSTRUCTIONS

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes. Ils se manifestent généralement de la façon suivante :

- fissuration des structures ;
- désencastrement des éléments de charpente ;
- distorsion des portes et fenêtres ;
- décollement des bâtiments annexes ;
- dislocation des dallages et des cloisons ;
- rupture des canalisations.

Les Yvelines sont particulièrement touchées puisqu'il s'agit du département français dans lequel le coût cumulé des indemnités versées pour des sinistres de ce type est le plus élevé :

- 46 arrêtés interministériels reconnaissant l'état de catastrophe naturelle pour ce seul aléa au 31 décembre 2005.
- 133 communes concernées par ces arrêtés, soit plus de la moitié des 262 communes que compte le département



### QUELLES SONT LES ZONES CONCERNEES ?

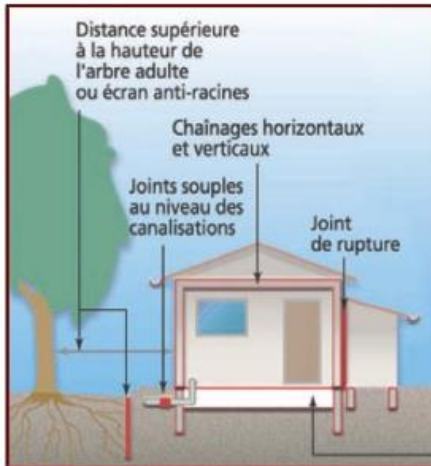
- Aléa fort (8% du territoire départemental)
- Aléa moyen (20% du territoire départemental)
- Aléa faible (38% du territoire départemental)
- Hors zone d'aléa (34% du territoire départemental)

Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles  
Pour plus de détails, retrouver le zonage de votre commune sur [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)



## CONSTRUIRE SUR UN SOL SENSIBLE

Dans les zones d'aléas faibles à fort, il est fortement conseillé de réaliser une **étude géotechnique sur la parcelle** à construire. A défaut d'étude, quelques principes doivent être respectés pour limiter les désordres les plus courants. Ces principes sont inscrits dans les documents techniques que les professionnels de la construction doivent respecter (DTU).

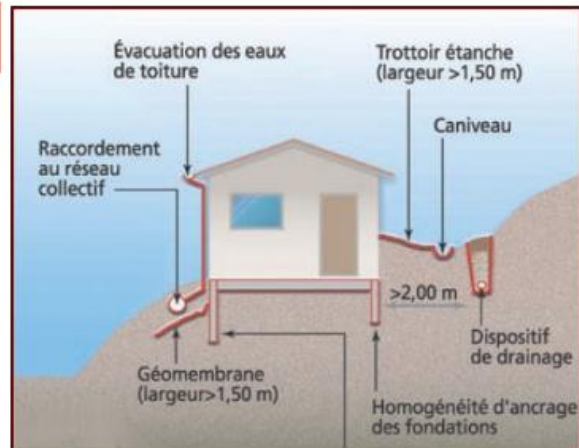


### Adapter les fondations, rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Respectez une profondeur minimale de fondation : 1,20 m en aléa fort, 0,80 m en aléa moyen à faible.
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage homogène même pour les terrains en pente, éviter les sous-sols partiels).
- Préférer les sous-sols complets ou planchers sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein.
- Prévoir des chaînages horizontaux (hauts et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés (garages, annexes...).
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière au sous-sol.

### Éloigner les plantations d'arbres, éviter les variations localisées d'humidité

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la construction inférieure à la hauteur de l'arbre adulte, ou mettre en place des écrans anti-racines de 2 m de profondeur au minimum.
- Éviter les drains à moins de 2 m de la construction, ainsi que les pompages à usage domestique à moins de 10 m.
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible.
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Réaliser un trottoir anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,5 m sur le pourtour de la construction (terrasse ou géomembrane).
- Prendre toutes les précautions nécessaires en cas d'action sur le bâtiment, telle que changement de destination, extension, ajout d'annexe, restauration lourde susceptible d'entraîner une intervention sur les structures porteuses.



## LIENS UTILES



Site internet dédié du BRGM :  
[www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

Site de la prévention des risques majeurs :  
[www.prim.net](http://www.prim.net)

Site de la DDT 78 :  
[www.yvelines.gouv.fr](http://www.yvelines.gouv.fr)

## LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTEES

### La ZAC « Mantes Université » - Arrêté de création



PRÉFECTURE DES YVELINES

DIRECTION DU DEVELOPPEMENT DURABLE  
Bureau de l'urbanisme

AR R E T E N° 06-171/DDD

portant création de la ZAC Mantes Université

Le Préfet des Yvelines  
Chevalier de la Légion d'Honneur

VU le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L300-1 et L300-2, L311-1 et suivants, R311-1 et suivants,

VU les dispositions des plans locaux d'urbanisme des communes de Buchelay, Mantes-la-Jolie et Mantes-la-Ville,

VU la délibération du conseil d'administration de l'Etablissement Public d'Aménagement de Mantes Seine Aval en date du 5 juillet 2005 relative à la création de la ZAC Mantes Université,

VU la délibération du conseil d'administration de l'Etablissement Public d'Aménagement de Mantes Seine Aval en date du 3 mars 2006 définissant les objectifs et les modalités de concertation sur le projet de ZAC Mantes Université,

VU les délibérations des conseils municipaux de Buchelay, Mantes-la-Jolie et Mantes-la-Ville en date des 7 novembre 2005, 12 décembre 2005 et 19 décembre 2005 ainsi que la délibération du conseil de communauté de la communauté d'agglomération de Mantes-en-Yvelines en date du 29 novembre 2005 relatives aux modalités de la concertation,

VU la délibération du conseil d'administration de l'Etablissement Public d'Aménagement de Mantes Seine Aval en date du 10 juillet 2006 approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC,

VU les délibérations des conseils municipaux de Buchelay et de Mantes-la-Ville en date du 25 septembre 2006, du conseil municipal de Mantes-la-Jolie en date du 9 octobre 2006 et du

conseil de communauté de la communauté d'agglomération de Mantes-en-Yvelines en date du 26 septembre 2006 approuvant le dossier de création de la ZAC Mantes Université,

VU l'avis favorable de M. le Directeur Départemental de l'Équipement en date du 2 octobre 2006,

Considérant le dossier de création établi par l'Établissement Public d'Aménagement de Mantes Seine Aval,

SUR proposition de M. le Secrétaire Général de la Préfecture des Yvelines,

A R R E T E

ARTICLE 1<sup>ER</sup>

Une Zone d'Aménagement Concerté à usage de logements, d'activités économiques, de services et de commerces et d'équipements publics est créée sur les parties du territoire des communes de Buchelay, Mantes-la-Jolie et Mantes-la-Ville délimitées sur le plan au 1/5000 du dossier de création annexé.

ARTICLE 2

La zone ainsi créée est dénommée Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Mantes Université

ARTICLE 3

L'aménagement et l'équipement de la zone seront conduits directement par L'Établissement Public d'Aménagement Mantes Seine Aval.

ARTICLE 4

Seront mis à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés à l'article 317 quater de l'annexe II du code général des impôts.  
En conséquence, les constructions à édifier dans la ZAC seront exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE).

ARTICLE 5

Sont appliquées à l'intérieur du périmètre de la zone d'aménagement concerté les dispositions des plans locaux d'urbanisme des communes de Buchelay, Mantes-la-Jolie et Mantes-la-Ville.

ARTICLE 6

Le programme global des constructions comprend :

- 109.000 m2 de SHON de logements et résidences (étudiants, personnes âgées, services, hôtels)
- 92.000 m2 de SHON d'activités, services, commerces
- 47.000 m2 de SHON d'équipements publics hors espaces publics



ARTICLE 7

Le présent arrêté sera affiché pendant un mois au siège de l'Etablissement Public d'Aménagement de Mantes Seine Aval et dans les mairies des communes de Buchelay, Mantes-la-Jolie et Mantes-la-Ville. Il fera l'objet d'une mention au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Yvelines et dans le journal « Le Parisien » (Edition des Yvelines).

Le dossier peut être consulté à la Préfecture des Yvelines, à la Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie, au siège de l'Etablissement Public d'Aménagement de Seine Aval – 1 rue de Champagne 78200 Mantes-la-Jolie - et dans les mairies des communes de Buchelay, Mantes-la-Jolie et Mantes-la-Ville.

ARTICLE 8

M. le Secrétaire Général de la Préfecture des Yvelines  
 Mme et MM. les Maires des communes de Buchelay, Mantes-la-Jolie et Mantes-la-Ville  
 M. le Directeur Général de l'EPAMSA  
 M. le Directeur Départemental de l'Equipement  
 sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à VERSAILLES, le

28 DEC. 2006

LE PREFET DES YVELINES

D. P.  
 Christian de LAVERNÉE

## ZAC « Mantes Université » - Arrêté précisant le programme des équipements

### Préfecture des Yvelines

Service : DDD Direction du Développement Durable

Recueil : 2008 Numéro 6 du 16.03.2008 au 31.03.2008



PRÉFECTURE DES YVELINES

DIRECTION DU DEVELOPPEMENT DURABLE  
Bureau de l'urbanisme

A R R E T E N° 08-041/DDD

portant approbation du programme des équipements publics  
de la ZAC Mantes Université

Le Préfet des Yvelines  
Chevalier de la Légion d'Honneur

VU le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L300-1 et L300-2 , L311-1 et suivants, R311-1 et suivants,

VU l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2006 portant création de la ZAC Mantes Université à usage de logements, d'activités économiques, de services , de commerces et d'équipements publics sur une partie du territoire des communes de Buchelay, Mantes-la-Jolie et Mantes-la-Ville et désignant comme aménageur l'Etablissement Public d'Aménagement Mantes Seine Aval,

VU l'arrêté préfectoral du 6 novembre 2007 déclarant d'utilité publique le projet d'acquisition des emprises foncières nécessaires à l'aménagement de la ZAC Mantes Université et emportant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme de Mantes-la-Ville, Buchelay et Mantes-la-Jolie,

VU la délibération du conseil d'administration de l'Etablissement Public d'Aménagement Mantes Seine Aval en date du 14 janvier 2008 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Mantes Université,

VU les délibérations des conseils municipaux de Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville et Buchelay en date des 28 janvier 2008 et 18 février 2008 approuvant le programme des équipements publics (infrastructures et superstructures) de la ZAC Mantes Université,

SUR proposition de M. Le Secrétaire Général de la Préfecture des Yvelines,



**Préfecture des Yvelines**

Service : DDD Direction du Développement Durable  
Recueil : 2008 Numéro 6 du 16.03.2008 au 31.03.2008

---

## A R R E T E

ARTICLE 1<sup>ER</sup>

Le programme des équipements publics de la ZAC Mantes Université, tel que défini ci-après, est approuvé :

## I - EQUIPEMENTS PUBLICS : INFRASTRUCTURES

## 1) Voiries et réseaux

- création d'un axe reliant la gare au quartier Sulzer
- création d'une allée piétonne
- création d'une voirie axiale
- création de deux rues orientées Est-Ouest
- création des réseaux d'alimentation en eau potable et incendie et en gaz, des réseaux d'information, d'électricité d'éclairage public

## 2) Espaces publics piétons et espaces verts

- création d'une placette face à la gare donnant sur la rue Jean Jaouen
- création d'un jardin urbain
- création d'un espace public structurant

## II - EQUIPEMENTS PUBLICS : SUPERSTRUCTURES

## 1) Equipement dédiés aux habitants de la ZAC

- construction d'un groupe scolaire (classes maternelles et élémentaires)

## 2) Equipements dédiés à l'ensemble des habitants de la communauté d'agglomération

- construction d'équipements sportifs dont une piscine
- création d'un pôle nautique
- réalisation d'un équipement petite enfance
- construction d'une Ecole Nationale de Musique, de Danse et d'Art Dramatique
- rénovation du pôle d'échange multimodal

## 3) Equipements à vocation régionale

- construction d'un Centre de congrès
- création d'un pôle universitaire technologique

**Préfecture des Yvelines**

*Service : DDD Direction du Développement Durable  
Recueil : 2008 Numéro 6 du 16.03.2008 au 31.03.2008*

---

ARTICLE 2

Le présent arrêté sera affiché pendant un mois au siège de l'Etablissement Public d'Aménagement Mantes Seine Aval et dans les mairies des communes de Buchelay, Mantes-la-Jolie et Mantes-la-Ville. Il fera l'objet d'une mention au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Yvelines et dans le journal « Le Parisien » (Edition des Yvelines).

Le dossier peut être consulté à la Préfecture des Yvelines, à la Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie, au siège de l'Etablissement Public d'Aménagement Mantes Seine Aval – 1 rue de Champagne 78200 Mantes-la-Jolie – et dans les mairies des communes de Buchelay, Mantes-la-Jolie et Mantes-la-Ville.


ARTICLE 3

M. le Secrétaire Général de la Préfecture des Yvelines, M. le Directeur Général de l'Etablissement Public d'Aménagement Mantes Seine Aval et les maires des communes de Buchelay, Mantes-la-Jolie et Mantes-la-Ville sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

26 MARS 2008

Fait à Versailles, le

Le Préfet des Yvelines



Christian de LAVERNÉE

**ZAC « Mantes Innovaparc » - Arrêté de création**



PRÉFET DES YVELINES

*Plan DC +  
NB pour affichage*

Direction départementale des territoires

Service Urbanisme, Bâtiments et Territoires



Ref :

SUBT\_20130702\_EPAMSA\_créationZAC\_MantesInnovaparc\_Affich

PJ : 1 arrêté préfectoral portant création de la ZAC « Mantes Innovaparc » à Buchelay + copies courriers mairie et EPCL

Affaire suivie par : Marie-Laure PROJETTI  
Tél : 01 30 84 31 25 / Fax : 01 39 50 27 14  
[marie-laure.projetti@yvelines.gouv.fr](mailto:marie-laure.projetti@yvelines.gouv.fr)

Versailles, le 11 JUIL 2013

Monsieur le Directeur,

J'ai l'honneur de vous adresser ci-joint, pour affichage au siège de l'EPAMSA, une ampliation de l'arrêté préfectoral n° 2013179-0024 du 28 juin 2013 portant modification de la ZAC « des Meuniers », dite « Mantes Innovaparc » à Buchelay.

Comme le prévoit l'article R.311-5 du code de l'urbanisme, j'ai demandé à la communauté d'agglomération de Mantes en Yvelines et à la mairie de Buchelay de procéder à l'affichage de cet arrêté pendant un mois et de me transmettre les certificats d'affichage correspondants à l'issue de cette période.

Les dispositions de l'article R311-5 prévoyant, par ailleurs, qu'il soit fait mention de ces affichages dans un journal diffusé dans le département, nous sommes convenus, avec vos services, que l'EPAMSA se rapprocherait des collectivités concernées afin de procéder à une insertion presse unique.

Dans la mesure où les effets juridiques de l'arrêté et les délais de recours ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble de ces formalités de publicité, je vous saurais gré de bien vouloir vous assurer, en votre qualité de maître d'ouvrage à l'initiative de l'opération, de leur bon déroulement.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'assurance de ma considération distinguée.

*Pm* Le directeur départemental des territoires

Le directeur départemental  
des territoires des Yvelines adjoint,

Marc RAUHOFF

Monsieur David MORGANT  
Directeur de l'EPAMSA  
1, rue de Champagne  
78200 MANTES-LA-JOLIE



PRÉFET DES YVELINES

Direction départementale des territoires

Service Urbanisme, bâtiments et territoires

**ARRÊTÉ PREFECTORAL n° 2013179-0024**  
**portant modification de la ZAC « des Meuniers »,**  
**dite « Mantes Innovaparc » à Buchelay**

**Le Préfet des Yvelines,**

VU le code de l'urbanisme et, notamment, ses articles L.300-1 et L.300-2, L.311-1 à L.311-8, L.331-7, R.121-4-1, R.311-1 à R.311-11,

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.122-1 à L.122-11, R.122-1 à R.122-16,

VU le décret n°2007-783 du 10 mai 2007 délimitant des opérations d'intérêt national et modifiant les dispositions du code de l'urbanisme codifiées à l'article R121-4-1,

VU le décret n°1996-325 du 10 avril 1996 modifié, portant création de l'Établissement Public d'Aménagement du Mantois-Seine Aval (EPAMSA),

VU l'arrêté préfectoral n° 98149/DUEL du 28 juillet 1998 portant création de la Zone d'Aménagement Concerté « des Meuniers » à Buchelay et approbation du PAZ,

VU l'avis favorable du 13 avril 2011 du conseil municipal de la commune de Buchelay sur les modalités de la concertation relative au projet de création de la ZAC «Mantes Innovaparc» à Buchelay,

VU la délibération en date du 24 octobre 2011 du conseil d'administration de l'EPAMSA relative au projet de modification de la ZAC « des Meuniers », dite « Mantes Innovaparc », à Buchelay portant sur les objectifs poursuivis et approuvant les modalités de la concertation, conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme,

VU la délibération en date du 26 mars 2012 par laquelle le conseil d'administration de l'EPAMSA a approuvé le bilan de la concertation de la ZAC « Mantes Innovaparc » à Buchelay,

VU la délibération en date du 26 mars 2012 par laquelle le conseil d'administration de l'EPAMSA a approuvé le dossier de création de la ZAC « Mantes Innovaparc » à Buchelay,

VU la délibération en date du 28 mai 2013 du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Mantes en Yvelines émettant un avis favorable sur le dossier de création de la ZAC « Mantes Innovaparc » à Buchelay,

VU le courrier en date 5 avril 2012 du Directeur de l'EPAMSA transmettant le dossier de création approuvé de la ZAC « Mantes Innovaparc » à Buchelay, ainsi que la délibération



correspondante au Préfet des Yvelines, conformément à l'article R.311-3 du code de l'urbanisme,

VU l'avis délibéré n°2012-25 du 25 juillet 2012 de l'Autorité Environnementale émis par le Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable concernant le projet de création de la ZAC « Mantes Innovaparc » à Buchelay,

VU le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact du projet de ZAC « Mantes Innovaparc » à Buchelay et de l'avis de l'Autorité environnementale, transmis à l'autorité compétente pour prendre la décision de création de la ZAC « Mantes Innovaparc » à Buchelay le 20 décembre 2012,

VU le dossier de création de la ZAC « Mantes Innovaparc » à Buchelay comportant, conformément à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme, un rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre composant la zone, l'étude d'impact définie à l'article R.122-3 du code de l'environnement et le régime applicable en matière de taxe,

**Considérant** les objectifs de développement économique fixés dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Seine Aval et la volonté de donner un nouvel essor économique à l'agglomération mantoise pour en faire un véritable pôle régional,

**Considérant** la nécessité de renforcer le positionnement et l'attractivité de la ZAC « des Meuniers » dite « Mantes Innovaparc » et de positionner ce territoire entre les différentes polarités urbaines existantes ou à venir, en particulier dans son lien avec le futur cœur d'agglomération que constituera la ZAC « Mantes Université »,

**Considérant** les synergies à rechercher entre les futures activités, les filières déjà implantées et les pôles de formation de la ZAC « Mantes Université »,

**Considérant** la nécessité de trouver un équilibre entre le développement économique et le développement de logement et d'équipements dans le cadre de la création d'un véritable quartier d'activités durable et intégré,

**Considérant** que l'extension de la ZAC « des Meuniers », dite « Mantes Innovaparc » est réalisée à l'initiative d'un établissement public d'État (l'Établissement Public d'Aménagement du Mantois-Seine Aval), qu'elle est située à l'intérieur d'un périmètre d'opération nationale (OIN Seine Aval) et qu'ainsi sa création est de la compétence du Préfet,

**SUR PROPOSITION** de M. Le Secrétaire Général de la Préfecture des Yvelines,

**ARRÊTE :**

**Article 1<sup>er</sup> :** La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « des Meuniers », à usage principal d'activités économiques, voit son périmètre étendu sur la partie du territoire de la commune de Buchelay délimitée sur le plan annexé au présent arrêté.

**Article 2 :** La zone ainsi reconfigurée, qui a pour objet l'aménagement des terrains en vue de la construction de bâtiments à usage d'activités économiques, d'équipements publics et de logements, est dénommée Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Mantes Innovaparc ».

**Article 3 :** L'aménagement et l'équipement de la zone seront conduits directement par l'établissement public d'aménagement du Mantois-Seine Aval (EPAMSA).

**Article 4 :** Seront mis à la charge des constructeurs, au moins le coût des équipements publics visés à l'article R\*331-6 du code de l'urbanisme. En conséquence, les constructions à édifier dans la ZAC seront exclues du champ d'application de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement (TA), conformément à la clause d'exonération prévue à l'article L331-7 5° du code de l'urbanisme.

**Article 5 :** Le programme global prévisionnel des constructions comprend :

- 170 000 m<sup>2</sup> environ de surface de plancher d'activités et de bureaux,
- 10 000 m<sup>2</sup> environ de surface de plancher pour des équipements et du logement.

**Article 6 :** Le dossier de création peut être consulté en mairie de Buchelay, à la Préfecture des Yvelines, à la Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie, à la communauté d'agglomération de Mantes en Yvelines et au siège de l'EPAMSA.

**Article 7 :** Le présent arrêté, qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Yvelines, peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

**Article 8:**

Le Secrétaire Général de la Préfecture des Yvelines,

Le Sous Préfet de Mantes-la-Jolie,

Le Maire de la commune de Buchelay,

Le Président de la Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines,

Le Directeur Général de l'Établissement Public d'Aménagement Mantois Seine Aval,

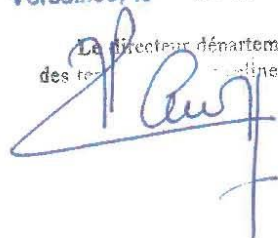
Le Directeur Départemental des Territoires,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera affiché pendant un mois en mairie de Buchelay, au siège de la communauté d'agglomération de Mantes en Yvelines et au siège de l'EPAMSA. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

Pour AMPLIATION

Versailles, le 10 JUIL. 2013

Le Directeur départemental  
des territoires et des Yvelines adjoint,



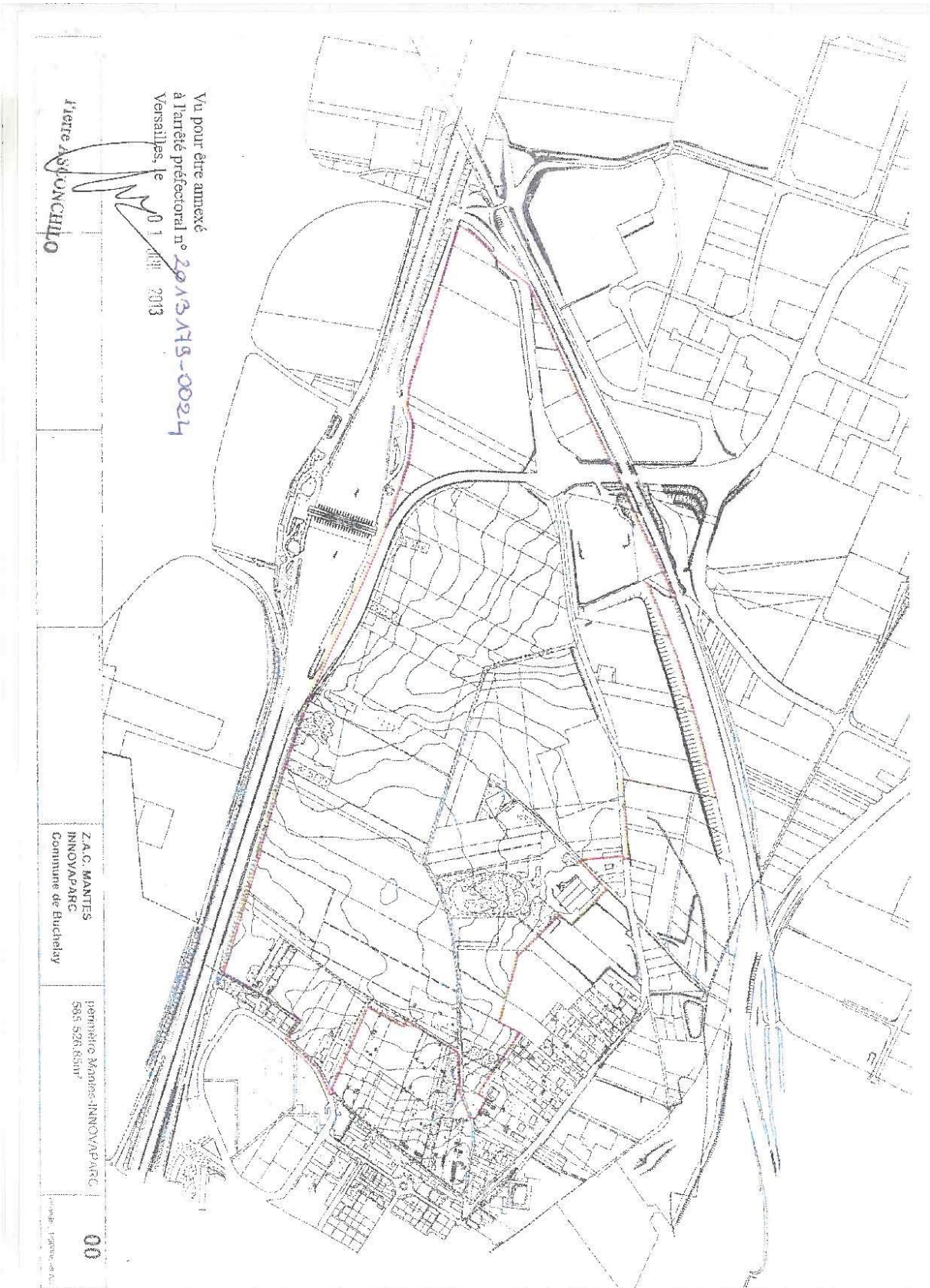
Marc RAUHOFF

Fait à Versailles, le 28 JUIN 2013

Le Préfet



Erard CORBIN de MANGOUX





**PERIMETRE DES SECTEURS CONCERNES PAR DES PRESCRIPTIONS ACOUSTIQUE**

