

COMMUNE DE SEPT-SORTS

# Plan Local d'Urbanisme

*Modification simplifiée n°3*

## RÈGLEMENT

### APRES MODIFICATION

Document n°2

Vu pour être annexé  
à la délibération du :

Cachet de la Communauté  
d'Agglomération et  
Signature du Président

MAIRIE  
approuvant la  
modification simplifiée du  
Plan Local d'Urbanisme.

**COULOMMIERS  
PAYS DE BRIE**  
AGGLOMÉRATION



**GEOGRAM**

16 rue Rayet Liénart  
51420 Witry-lès-Reims  
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80  
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr  
Site internet : www.geogram.fr

## SOMMAIRE

<b>DEFINITIONS</b> .....	5
<b>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE UA</b> .....	6
UA1 – Occupations du sol interdites.....	6
UA2 – Occupations du sol soumises à conditions.....	6
UA3 – Voies et accès .....	6
UA4 – Desserte par les réseaux .....	7
UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	8
UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	9
UA8 - Implantation des constructions sur une même propriété .....	9
UA9 – Emprise au sol des constructions.....	9
UA10 – Hauteur des constructions .....	10
UA11 – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords.....	10
UA12 – Stationnement.....	12
UA13 – Espaces libres et plantations.....	12
UA15 – Performances énergétiques et environnementales.....	12
UA16 – Communications électroniques .....	12
<b>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE UB</b> .....	13
UB1 – Occupations du sol interdites.....	13
UB2 – Occupations du sol soumises à conditions .....	13
UB3 – Voies et accès .....	14
UB4 – Desserte par les réseaux publics .....	14
UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	16
UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	16
UB8 – Implantation des constructions sur une même propriété .....	16
UB9 – Emprise au sol des constructions.....	17
UB10 – Hauteur des constructions .....	17
UB11 – Aspects des constructions et aménagements de leurs abords.....	17
UB12 – Stationnement.....	18
UB13 – Espaces libres et plantations .....	19
UB15 – Performances énergétiques et environnementales.....	19
UB16 – Communications électroniques .....	19
<b>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE UN</b> .....	20
UN1 - Occupations du sol interdites .....	20
UN2 - Occupations du sol soumises à conditions.....	20
UN3 - Voies et accès.....	20
UN4 - Desserte par les réseaux publics .....	21

UN6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	22
UN7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	22
UN8 - Implantation des constructions sur une même propriété .....	22
UN9 - Emprise au sol des constructions .....	22
UN10 - Hauteur des constructions .....	23
UN11 - Aspect des constructions .....	23
UN12 - Stationnement .....	24
UN13 - Espaces libres et plantations .....	24
UN15 - Performances énergétiques et environnementales .....	24
UN16 - Communications électroniques .....	24

## **DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE UX..... 25**

UX1- Occupations du sol interdites .....	25
UX2 - Occupations du sol soumises à conditions .....	25
UX3 - Voies et accès .....	26
UX4 - Desserte par les réseaux publics .....	27
UX6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	28
UX7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	28
UX8 - Implantation des constructions sur une même propriété .....	28
UX9 - Emprise au sol des constructions .....	28
UX10 - Hauteur des constructions .....	29
UX11 - Aspect des constructions et aménagement de leurs abords .....	29
UX12 - Stationnement .....	30
UX13 - Espaces libres et plantations .....	30
UX15 - Performances énergétiques et environnementales .....	30
UX16 - Communications électroniques .....	31

**LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT ORIGINAL SONT REPÉRÉES PAR UN SURLIGNAGE. SONT CONCERNÉS LE LEXIQUE AINSI QUE LES ARTICLES SUIVANTS :**

- UA 2, UA 3, UA 4, UA6, UA 7, UA 8, UA 9, UA 10, UA 11, UA12 ;
- UB 2, UB 3, UB 4, UB 6, UB 7, UB 11, UB 12 ;
- UN 2, UN 3, UN 4, UN 6, UN 7, UN 10,
- UX 12.



## **DEFINITIONS**

S'entendent comme indiqué ci-après, sauf disposition contraire explicite dans le règlement de zone :

- Est dénommé « **voie publique** », un espace ouvert à la circulation publique qui comprend une partie ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons (trottoirs) et les fossés et les talus la bordant.
  - Est dénommé « **emprise publique** », les espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.
  
  - Constitue une « baie », toute ouverture dans un mur ou en toiture (fenêtre, porte, etc...).
- Toutefois, ne doivent pas être considérées comme des baies :
- les pavés de verre translucide (verre dépoli) ;
  - les châssis fixes à vitrage translucide (verre dormant).
- La **hauteur** est mesurée :
    - depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mat, clôture, ...), hors élément ponctuel (cheminées, lucarnes, pilastres...),
    - au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.
  - Les **extensions des constructions** : l'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique ou fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique.

## **DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES** **ZONE UA**

Il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

### **UA1 – Occupations du sol interdites**

Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées.

Les constructions et occupations suivantes :

- industrie,
- entrepôts,
- agricole,
- forestière,

Les aménagements et occupations suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée y compris lorsqu'elles constituent l'habitat permanent de son utilisateur,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

### **UA2 – Occupations du sol soumises à conditions**

Les commerces et les activités artisanales à condition que la surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup> ;

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés pour la construction à condition que le terrain reste au niveau naturel après travaux ;

### **UA3 – Voies et accès**

**Il n'est pas fixé de règle pour :**

- Les services publics ou d'intérêts collectifs.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes.

### **Pour les autres constructions :**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique existante à l'approbation du PLU dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et qui si elle se termine en impasse doit être aménagée pour que les véhicules puissent faire demi-tour.

Tout accès à la voie publique devra avoir une largeur minimale de 4 m.

Les nouvelles voies publiques devront avoir une largeur d'emprise de 5 m minimum.

Les terrains se desservant sur les sentes et chemins ne sont pas constructibles.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

## **UA4 – Desserte par les réseaux**

---

### **Il n'est pas fixé de règle pour :**

---

Les annexes et les services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable.

### **Pour les autres constructions**

---

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

En cas d'absence d'un réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel sera la règle dans le respect des normes en vigueur.

### **Eaux pluviales**

---

Les eaux pluviales collectées à partir des constructions nouvelles, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

### **Toutefois**

---

Lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les éventuels rejets dans le réseau collecteur ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare.

### **Pour les piscines**

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

### **Dans les secteurs de protection de la ressource en eau**

Seules sont autorisées les constructions non raccordées à l'eau potable.

## **UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Dispositions générales**

Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit en limite de la voie,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

Aucune construction principale ne peut s'implanter au-delà de 20m de la limite des voies publiques existantes à la date d'approbation du PLU.

Au-delà des 20 m, les annexes, les vérandas, les extensions des constructions existantes, les piscines et les abris de jardin sont autorisés.

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite, soit en respectant un retrait d'au moins 5 mètres.

Les abris de jardins non maçonnés et les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 5 m des limites de voies, sauf si elles sont adossées à un mur de clôture et ne dépassent pas la hauteur de ce mur.



Les façades ou les pignons face à la voie doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie.

Les constructions doivent être à au moins 5 m des rives d'un cours d'eau non domanial.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

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

### Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

En cas de retrait, la distance du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative sera égale à la mi-hauteur de la construction, mesurée du terrain naturel au faitage, avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, les extensions de bâtiments existant peuvent être réalisées en respectant le même retrait que les bâtiments qu'ils étendent.

Les abris de jardins non maçonnés doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 m.

Les façades comportant des baies doivent être en retrait d'au moins 8 m.

### Toutefois

Les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

## UA8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 8 m.

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observée par le bâtiment existant.

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

## UA9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

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

### **Dans les secteurs de protection de la ressource en eau**

Seules sont autorisées les annexes des constructions existantes.

## **UA10 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder : R + 1+ Combles sans dépasser 10 m au faitage

La hauteur des annexes et couvertures de piscines ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit ou acrotère.

Les abris de jardins non maçonnés ne doivent pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.

### **Il n'est pas fixé de règle :**

- Les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faitage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur la propriété ou sur un terrain riverain.

- Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

## **UA11 – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Généralité**

La volumétrie des constructions neuves devra s'adapter à la silhouette générale des rues.

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. Les abris de jardins non maçonnés de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les vitrines de commerce.
4. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
  - les services publics ou d'intérêt collectif,
  - les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
  - des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
5. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.

6. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :

- s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
- s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

## **Toitures**

---

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre des toitures à pans entre 35° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de tuiles plates ou mécaniques,
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...).
- soit d'ardoises ou similaires

Pour les annexes, le bac acier est autorisé.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les parties en limites séparatives.

## **Façades et pignons**

---

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

Les façades seront plus larges que les pignons.

## **Clôtures**

---

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

En limite avec une zone A ou N, les clôtures doivent être composées d'une haie d'essences locales et variées éventuellement doublée d'un grillage.

Celui-ci peut être posé sur un soubassement qui ne peut excéder 0,4 m de hauteur.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage sans limitation de hauteur.

## **Les abords de la construction**

---

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.

## UA12 – Stationnement

### Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de l'emprise publique.

Seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Ces emplacements devront être bien aménagés, facilement accessibles et présenter un caractère stabilisé (autobloquants, granulat, ciment, pavés...). Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

### Ratios minimaux

Un emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les logements ce ratio sera respecté avec un minimum de 1,5 place par logement.

Dans le cas d'une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension), impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l'existant.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés : Il sera créé une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP)

1 place de vélos par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'immeuble d'habitation et de bureau.

### Toutefois

Est exonéré des places non réalisables et sous réserve de ne pas supprimer celles existantes le cas échéant : le commerce.

## UA13 – Espaces libres et plantations

Il est imposé 20% d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

Ces plantations doivent d'essences locales. Les espèces invasives sont interdites.

## UA15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

## UA16 – Communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

## **DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES** **ZONE UB**

Sauf dispositions spécifiques dans le corps du règlement, en application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que :

- dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée,
- dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables au projet pris dans son ensemble.

### **UB1 – Occupations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances en proportion incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement.

Les constructions et occupations suivantes :

- industrie,
- artisanat,
- commerce,
- entrepôts,
- agricole,
- forestière.

Les aménagements et occupations suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

### **UB2 – Occupations du sol soumises à conditions**

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés pour la construction à condition que le terrain reste au niveau naturel après travaux.

### **Dans le secteur de nuisances sonores**

Les constructions nouvelles, les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante à usage d'habitation, de bureau, d'hôtel et

de services publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes à la journée ou sur un plus long terme, doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

## UB3 – Voies et accès

### Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les services publics ou d'intérêts collectifs.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes.

### Pour les autres constructions

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique existante à l'approbation du PLU dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et qui si elle se termine en impasse doit être aménagée pour que les véhicules puissent faire demi-tour.

Tout accès à la voie publique devra avoir une largeur minimale de 4 m.

Les nouvelles voies publiques devront avoir une largeur d'emprise de 5 m minimum.

Les terrains se desservant sur les sentes et chemins ne sont pas constructibles.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les terrains se desservant sur la RD 603 ne sont constructibles que si les aménagements permettent d'assurer la sécurité des usagers de la voie et de celles de l'opération projetée.

À l'intérieur des opérations d'ensemble les constructions principales doivent se desservir sur une voie interne :

- d'au moins 6 m d'emprise comprenant :
  - o au moins 4,5 m de chaussée,
  - o au moins un trottoir de 1.5 m,
- qui si elle se termine en impasse doit être aménagée pour que les véhicules puissent faire demi-tour.

## UB4 – Desserte par les réseaux publics

### Pour les piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

### **Pour les autres constructions**

---

Pour être constructible le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- au réseau d'assainissement

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

### **Il n'est pas fixé de règle pour :**

---

- Les services publics ou d'intérêts collectifs.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

En cas d'absence d'un réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel sera la règle dans le respect des normes en vigueur.

### **Eaux pluviales**

---

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

### **Toutefois**

---

Lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées à un émissaire naturel avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Les eaux pluviales provenant des aires de stationnement extérieures doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

### **Ordures ménagères**

---

Un local de stockage des déchets doit être implanté soit en rez-de-chaussée, soit accessible par une rampe d'accès.

Ce local peut être soit à l'intérieur d'une construction, soit être une construction isolée. Cette construction doit être couverte et raccordée au réseau d'eaux usées.

#### **UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit en limite de la voie,
- soit en retrait de la voie publique existante à l'approbation du PLU, d'au moins 5 m.

Les annexes doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 m.

Aucune construction principale ne peut s'implanter au-delà de 20m de la limite des voies publiques existantes à la date d'approbation du PLU.

Au-delà des 20 m, les annexes, les vérandas, les extensions des constructions existantes, les piscines et les abris de jardin sont autorisés.

S'il s'agit d'une construction isolée, le local de stockage des déchets doit s'implanter en limite de la voie.

#### **UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions ne sont autorisées en limite séparative que sur un linéaire n'excédant pas 10 m par limite séparative.

Les constructions ou partie de constructions qui ne sont pas en limite doivent respecter un retrait d'au moins 4 m.

Les façades comportant des baies doivent être en retrait d'au moins 8 m.

Les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 4 m.

Les abris de jardins non maçonnés, doivent s'implanter en retrait d'au moins 4 m.

#### **UB8 – Implantation des constructions sur une même propriété**

La distance entre deux constructions principales est de 8 m.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les services publics ou d'intérêt collectif,
- les annexes.



### **UB9 – Emprise au sol des constructions**

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

### **UB10 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 13 m au faîtage,
- 8 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

### **UB11 – Aspects des constructions et aménagements de leurs abords**

#### **Généralité**

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les abris de jardins non maçonnés de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, ou de conception bioclimatique.
4. Les travaux et les extensions d'une construction existante et les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
  - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
  - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

#### **Toitures**

Dans une bande de 20 m depuis la voie les constructions doivent comprendre des toitures à pente comprises entre 30 et 40° : les parties en toiture terrasse ne sont autorisées que si elles constituent le balcon d'un logement de l'étage supérieur.

Dans une bande de 20 m depuis la voie, les toitures à pente doivent être recouvertes de vitres ou de tuiles ou d'ardoises.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, le quart de la longueur du faîtage.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord en limite séparative.

### **Façades**

---

Est interdit, l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.

Les murs en bois ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

### **Clôtures**

---

La clôture doit être constituée au choix :

- d'un mur ou d'un muret éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses...),
- d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques, doublé d'une haie d'essences variées et locales.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiements.

Est interdit, l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.

Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

### **Les abords de la construction**

---

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

## **UB12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Ces emplacements devront être bien aménagés, facilement accessibles et présenter un caractère stabilisé (autobloquants, granulat, ciment, pavés...). Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

Dans les opérations d'ensemble devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles doivent être respectées à la parcelle et non globalement à l'échelle de l'opération.

### **Ratio minimal**

Un emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les logements ce ratio sera respecté avec un minimum de 2 places par logement.

Dans le cas d'une extension, ce ratio est appliqué en prenant en compte la totalité de la surface de plancher (existant + extension) et non à la construction nouvelle prise isolément.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés : Il sera créé une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP)

1 place de vélos par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'immeuble d'habitation et de bureau.

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

### **UB13 – Espaces libres et plantations**

Il est imposé 20% d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

Ces plantations doivent d'essences locales. Les espèces invasives sont interdites.

L'espace boisé classé sur accotement de la RD 603 est une protection de l'alignement d'arbres. Il peut y être ménagés des accès ou apposés des dispositifs si cela ne conduit pas à la suppression d'un arbre.

### **UB15 – Performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle.

### **UB16 – Communications électroniques**

Dans les opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreaux destinés à recevoir la fibre optique.

## **DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES** **ZONE UN**

Il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

### **UN1 - Occupations du sol interdites**

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article UN2.

### **UN2 - Occupations du sol soumises à conditions**

Les constructions et aménagements de services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés aux réseaux, à l'énergie ou à la gestion de l'eau.

Les logements à condition qu'ils soient en dehors des secteurs à risque inondation.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés pour la construction à condition que le terrain reste au niveau naturel après travaux

#### Dans le secteur à risques d'inondation :

Les occupations du sol à condition qu'elle soit conçue pour ne pas aggraver le risque d'inondation et de manière à assurer la sécurité des occupants en cas d'inondation.

### **UN3 - Voies et accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique existante à l'approbation du PLU dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et qui si elle se termine en impasse doit être aménagée pour que les véhicules puissent faire demi-tour.

Tout accès à la voie publique devra avoir une largeur minimale de 4 m.

Les nouvelles voies publiques devront avoir une largeur d'emprise de 5 m minimum.

Les terrains se desservant sur les sentes et chemins ne sont pas constructibles.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

## UN4 - Desserte par les réseaux publics

### Pour les piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

### Pour les autres constructions

Pour être constructible le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- au réseau d'assainissement

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

### Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les services publics ou d'intérêts collectifs.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

En cas d'absence d'un réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel sera la règle dans le respect des normes en vigueur.

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

### Toutefois

Lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées à un émissaire naturel avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Les eaux pluviales provenant des aires de stationnement extérieures doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

### **Ordures ménagères**

Un local de stockage des déchets doit être implanté soit en rez-de-chaussée, soit accessible par une rampe d'accès.

Ce local peut être soit à l'intérieur d'une construction, soit être une construction isolée. Cette construction doit être couverte et raccordée au réseau d'eaux usées.

### **UN6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

Aucune construction principale ne peut s'implanter au-delà de 20m de la limite des voies publiques existantes à la date d'approbation du PLU.

Les abris de jardins non maçonnés doivent s'implanter en recul d'au moins 4 m.

### **UN7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 4 m.

Les façades comportant des ouvertures doivent être en retrait d'au moins 8 mètres.

Les abris de jardins non maçonnés doivent soit s'implanter en recul d'au moins 1 m soit s'adosser à un mur de clôture.

### **UN8 - Implantation des constructions sur une même propriété**

Une distance minimale de 10 m doit être respectée entre deux constructions principales.

### **UN9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30%

De plus aucune construction ou ensemble de constructions accolées ne peut excéder 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans le secteur à risque d'inondation :

Toute nouvelle emprise au sol est interdite.

### **UN10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder : R + 1+ Combles sans dépasser 10 m au faitage

La hauteur des annexes et couvertures de piscines ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit ou acrotère,

Les abris de jardins non maçonnés ne doivent pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.

### **UN11 - Aspect des constructions**

#### **Généralités :**

Les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante doivent :

- soit conserver l'aspect actuel du bâtiment, sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme,
- soit être de facture contemporaine.

#### **Clôtures :**

Les clôtures doivent être composées de haies d'essences variées et locales, doublées ou non de grillage.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 m.

Les murs traditionnels, en moellon ou en meulière, doivent être conservés.

#### **Dans le secteur à risque d'inondation**

Les clôtures et les portails doivent être composés de grillages à mailles rigides, permettant la libre circulation des eaux éventuellement doublés de haies à feuillage non persistant.

## UN12 - Stationnement

### Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de l'emprise publique.

Seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

### Ratios minimaux

Un emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les logements ce ratio sera respecté avec un minimum de 2 places par logement.

Dans le cas d'une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension), impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l'existant.

## UN13 - Espaces libres et plantations

Au moins 40% de la superficie du terrain doit être traité en espace végétalisé perméable.

Ces plantations doivent être d'essences locales.

Les espèces invasives sont interdites.

## UN15 - Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

## UN16 - Communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.



## **DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES** **ZONE UX**

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. Sont applicables au projet pris dans son ensemble et non à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division, sauf dispositions spécifiques dans le corps du règlement.

### **UX1- Occupations du sol interdites**

Les occupations du sol dont les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer s'étendent en dehors du terrain propre à l'activité.

#### **Dans le secteur de risques technologiques :**

Les occupations du sol de nature à exposer au risque des personnes ou consistant à stocker des produits de nature à augmenter le risque.

#### **Dans la zone UXa :**

- Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement.
- Les entrepôts.

#### **Dans la zone UXb :**

- Les commerces.

#### **Dans toute la zone UX :**

Les aménagements et occupations suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- affouillements et exhaussement de sol.

### **UX2 - Occupations du sol soumises à conditions**

Les occupations destinées à recevoir des personnes, doivent respecter les distances d'isolement de 50 m minimum par rapport aux silos en activité.

Les constructions et occupations suivantes :

- l'habitat à condition cumulativement :

- qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations du sol existantes sur la propriété,
- qu'il soit intégré dans un bâtiment d'activité,
- qu'il n'excède pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- qu'il n'excède pas 10% de la surface de plancher d'activités sur la propriété.

Dans le secteur de risques d'inondation :

Les occupations du sol à condition qu'elle soit conçue pour ne pas aggraver le risque d'inondation et de manière à assurer la sécurité des occupants en cas d'inondation.

<b>UX3 - Voies et accès</b>
-----------------------------

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie :

- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- permettant la circulation des poids-lourds,
- si elle se termine en impasse, aménagée de façon à ce que les poids-lourds puissent faire demi-tour sans marche arrière.

Les terrains se desservant sur la RD 603 ne sont ni constructibles, ni aménageables.

À l'intérieur des opérations d'ensemble, les constructions principales doivent se desservir sur une voie :

- d'au moins 8 m d'emprise,
- comprenant au moins un trottoir de 1.5 m,
- qui si elle se termine en impasse doit être aménagée pour que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **UX4 - Desserte par les réseaux publics**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau.

Les eaux résiduaires industrielles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales collectées, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

### **Toutefois :**

Lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

#### **UX6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de :

- 10 m par rapport à la RD 603,
- 10 m par rapport aux rue de la Merlette et rue du Hainault,
- 4 m par rapport aux autres voies.

Les services publics ou d'intérêts collectifs nécessaires à la desserte de réseaux peuvent s'implanter en retrait minimum de 2 m.

#### **UX7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions de moins de 6 m de hauteur doivent être implantées soit en limite, soit en retrait d'au moins 4 m.

Les constructions de plus de 6 m de hauteur doivent être implantées en retrait d'au moins 4 m.

En limite avec une propriété en zone UB, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 m.

#### **UX8 - Implantation des constructions sur une même propriété**

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4 m.

#### **UX9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol est limitée à 70%.

Les constructions doivent être à au moins 5 m des rives d'un cours d'eau non domanial.

#### **Dans le secteur à risque d'inondation**

Toute nouvelle emprise au sol est interdite à l'exception des constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

### UX10 - Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

### UX11 - Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

L'entrée et / ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume...).

#### **Clôtures**

La clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné enduit,
- de grilles ou grillages à maille rigide éventuellement posés sur un soubassement maçonné et doublés de haies d'essences variées et locales.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

#### **Dans les secteurs à risques d'inondation :**

Les clôtures et les portails doivent être composés de grillages à mailles rigides, permettant la libre circulation des eaux éventuellement doublés de haies à feuillage non persistant.

#### **Les abords de la construction :**

Les aires de dépôts, de citernes et de cuves doivent être dissimulées.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

## UX12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie, par la réalisation d'aires de stationnement sur la propriété.

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.
- Sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel.
- Il est exigé une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être adapté en fonction de l'activité sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux à construire est inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.
- Pour les commerces : le stationnement sera adapté au type d'activité commerciale sans être inférieur à 1 place pour 30 m<sup>2</sup>.
- Pour les hôtels : 1 place par chambre.
- Pour les restaurants : 1 place pour 10m<sup>2</sup>.

## UX13 - Espaces libres et plantations

L'entrée principale du bâtiment ou celle destinée à recevoir du public doit être accompagnée d'un espace paysager.

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations à raison d'au moins :

- soit 1 arbre pour 8 emplacements,
- soit 2,5 m de haie pour 2 emplacements.

Les limites de propriétés longeant la RD 603 doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations doivent d'essences locales. Les espèces invasives sont interdites.

## UX15 - Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

**UX16 - Communications électroniques**

Il n'est pas fixé de règle.