

216 Route de Neufchâtel
76420 BIHOREL

DEPARTEMENT DE L'EURE
COMMUNE DE LE PLESSIS GROHAN

Résidence de La Plaine
Lotissement de 10 parcelles



M. Loic DROVAL
ARCHITECTE
17 Rue du Port
27400 LOUVIERS
Tel : 06.78.60.81.85



Ancien Cabinet Missey créé en 1935

Cabinet Arnaud DEGROOTE
GEOMETRE EXPERT FONCIER D.P.L.G.
9 Rue du Chantier des Flotteurs
27180 ARNIERES SUR ITON
Mail : cabinetdegroote@orange.fr
Tel : 02.32.33.30.65
DOSSIER : 21142

A . C . D

Assistance Conseil Direction

2 Impasse des Valvalins - 27930 SASSEY
Tel : 06.03.06.98.04
Mail : acd.bet27@yahoo.fr

Ind.	Date	Modifications	

Date : DECEMBRE 2022

REGLEMENT

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

PA10

A - Introduction :

Le règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées aux constructions à réaliser dans le lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de successions, ventes et locations d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Ce règlement écrit et le règlement graphique viennent en complément des autres législations relatives à l'occupation des sols notamment celles propres à la zone UBb du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur dans la commune de LE PLESSIS GROHAN, à la date de création du lotissement.

De ce fait, le présent règlement est plus directif que le PLUi sans pour autant le contredire. Le règlement de la zone UB est joint à ce règlement.

B - Dispositions :

Article 1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Pas de prescriptions complémentaires à celles du document en vigueur.

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

Pas de prescriptions complémentaires à celles du document en vigueur.

Article 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Pas de prescriptions complémentaires à celles du document en vigueur.

Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies

Pas de prescriptions complémentaires à celles du document en vigueur.

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pas de prescriptions complémentaires à celles du document en vigueur.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pas de prescriptions complémentaires à celles du document en vigueur.

Article 7 : Emprise au sol des constructions

Pas de prescriptions complémentaires à celles du document en vigueur.

Article 8 : Hauteur des constructions

Pas de prescriptions complémentaires à celles du document en vigueur.

Article 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

En complément des règles du document d'urbanisme en vigueur :

9.4 Clôtures :

Une haie champêtre le long des limites avec le domaine public devra être plantée dans le domaine privé, à 0.50m de la limite de propriété.

La pose d'une clôture le long des limites avec le domaine public n'est pas obligatoire. Cependant s'il est décidé d'en poser une, celle ci sera en treillis soudé, de couleur grise anthracite, et d'une hauteur entre 1.60m et 1.80m. Elle sera implantée à 0.80m de la limite de propriété, derrière la haie champêtre.

Au niveau des entrées charretières en béton balayé, une haie champêtre devra être plantée dans le domaine privé, à 0.5m du béton balayé. La pose d'une clôture n'est pas obligatoire. Mais s'il est décidé d'en poser une, celle ci sera en treillis soudé, de couleur grise anthracite, et d'une hauteur entre 1.60m et 1.80m. Elle sera implantée en limite du béton balayé, devant la haie champêtre. Le portail, en adéquation avec les clôtures, devront être des portails pleins, de couleur grise anthracite et d'une hauteur maximum de 1.60m.

Installation annexe :

Afin de limiter la production des déchets, chaque acquéreur devra installer un bac à compost dans son lot.

Article 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti indentifié

Pas de prescriptions complémentaires à celles du document en vigueur.

Article 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Pas de prescriptions complémentaires à celles du document en vigueur.

Article 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

Pas de prescriptions complémentaires à celles du document en vigueur.

Article 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Pas de prescriptions complémentaires à celles du document en vigueur.

Article 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Pas de prescriptions complémentaires à celles du document en vigueur.

Article 15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Pas de prescriptions complémentaires à celles du document en vigueur.

Article 16 : Obligations de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

En complément des règles du document d'urbanisme en vigueur :

Les accès aux parcelles (entrées charretières) seront conformes aux dispositions portées au règlement graphique qui définit la localisation obligatoire en fonctions des lots.

Ces accès seront réalisés en béton balayé et aucune clôture en limites séparatives entre 2 lots ne pourra être réalisée.

Les portails, implantés en retrait de 5m de l'alignement des emprises publiques, devront être des portails pleins, de couleur grise anthracite, d'une hauteur maximum de 1.60m.

Article 17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Pas de prescriptions complémentaires à celles du document en vigueur.



ÉVREUX
PORTES DE NORMANDIE

Règlement

5.1 RÈGLEMENT

Document arrêté le 15 octobre 2019

Document approuvé le 17 décembre 2019

Document approuvé le 28 septembre 2021 (modification 1)

Document approuvé le 11 octobre 2022 (modification 2)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire

Le Président d'Evreux Portes de Normandie et Maire d'Evreux
Guy Lefrand,

ZONE UB

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des dispositions générales du présent règlement, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.

Caractère dominant de la zone

La zone UB correspond aux extensions urbaines des centres historiques

Différents sous-secteurs ont été définis en fonction des densités, des types d'occupation :

- *UBa secteur résidentiel dense*
- *UBb secteur résidentiel peu dense*
- *UBc secteur à majorité d'habitat collectif*
- *UBm, secteur mixte*
- *UBarch secteur à contraintes archéologique, sur ce secteur, seules les extensions modérées sont autorisées, les annexes accolées au bâtiment existant pour préserver une trame paysagère continue sur les fonds de parcelle*

Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. Article UB 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

- 1.1. Les constructions à destinations d'exploitations agricoles et forestières
- 1.2. Les constructions à usage d'activités industrielles et les entrepôts, à l'exclusion des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- 1.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, si ce ne sont pas des commerces ou activités de proximité.
- 1.4. Dans les sous-secteurs UBa, UBb et UBarch, les constructions à usage de commerce de gros, les cinémas, les centres de congrès et d'exposition sont interdits.
- 1.5. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.
- 1.6. Le stationnement de caravanes isolées et la construction ou installation de résidences mobiles (mobile home, tiny house, etc...).
- 1.7. Les campings et terrains de stationnement des caravanes.
- 1.8. Les dépôts et décharges de toute nature.
- 1.9. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.10. Les constructions implantées à moins de 15 mètres d'un Espace Boisé Classé, d'une zone N et des berges des mares, à l'exception des abris de jardins ou d'annexes non habitables inférieures à 20 m² de surface de plancher.
- 1.11. Les constructions implantées à moins de 10 m des limites séparatives constituant des limites de zones en contact avec les zones UX et A, à l'exception des abris de jardins ou d'annexes inférieures à 30 m².
- 1.12. Les constructions implantées à moins de 5 m des limites séparatives constituant des limites de zones en contact avec la zone UJ, à l'exception des abris de jardins ou d'annexe inférieures à 30 m².
- 1.13. Le comblement des mares et l'interdiction de toute occupation ou utilisation du sol susceptible de porter atteinte à une zone humide repérée sur le plan de zonage.
- 1.14. Dans les secteurs des zones de risque d'effondrement, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle ou changement de destination sera interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée.
- 1.15. En sous-secteur UBarch, toute construction nouvelle est interdite sauf abri de jardin et une extension modérée de l'existant et reconstruction sur emprise bâtie existante.

2. Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1. Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés et à condition que

des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.

2.2. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve d'être compatibles avec les fonctions urbaines et commerciales du secteur.

2.3. Dans les sous-secteurs UBc et UBm les constructions et les extensions des constructions à usages d'activités artisanales, les commerces de gros et de détail dont l'activité est compatible avec la fonction résidentielle du secteur.

2.4. En sous-secteur UBarch, les abris de jardin doivent être posés sans fondation ni dalle béton.

2.5. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et ne pouvant entraîner pour le voisinage, une incommodité notoire ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrités ou sinistres susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

2.6. Les constructions érigées sur des propriétés soumises à un plan de prévention des risques approuvé ou un document en tenant lieu sont tenues de respecter cette réglementation particulière.

2.7. Les bâtiments destinés à accueillir toutes sortes d'activités bruyantes devront être conçus pour éviter la propagation à l'extérieur des bruits ou vibrations gênants pour le voisinage.

2.8. Les équipements d'intérêt collectif, sous conditions de ne pas engendrer de gêne pour le voisinage, de nécessiter de renforcer les réseaux ou voirie.

2.9. En secteur de risque éboulement, la construction est limitée à une extension mesurée de 30 % d'emprise au sol non située entre la construction existante et la falaise pour ne pas aggraver le risque aux personnes et ne doit pas constituer un logement supplémentaire.

2.10. En secteur de risque inondation identifié au plan de zonage, toute construction et installation peuvent être soumises à des prescriptions visant à prendre en compte le risque inondation.

2.11. Les stations de téléphonie mobile ou de télécommunication existantes au moment de l'approbation du PLU peuvent faire l'objet de modification et d'évolution technologique sous réserve de faire l'objet si possible d'une intégration architecturale et paysagère.

2.12. La construction de sous-sols à condition de fournir une étude de sol permettant de s'assurer de la faisabilité technique du projet au regard de la situation du terrain, notamment en lien avec le retrait-gonflement des argiles.

3. Article UB 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Les logements créés dans une construction comprenant des locaux commerciaux devront disposer d'un accès indépendant de ces derniers.

Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

4. Article UB 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

4.1. Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

4.2. Règle dans les sous-secteurs, UBa et UBb

Toute construction nouvelle peut être implantée à l'alignement. En cas de retrait celui-ci est au minimum de 5 mètres.

4.3. Règle dans les sous-secteurs, UBc et UBm

Toute construction nouvelle peut être implantée à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci est au minimum de 3 mètres.

Des reculs ponctuels n'excédant pas 5m de profondeur et limités à 30% du linéaire total de façade sont néanmoins autorisés afin de permettre une animation architecturale.

4.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées, afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement. En cas de rupture d'alignement, la nouvelle construction peut s'implanter dans la bande définie par les deux alignements ;

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisées soit en continuité de la construction existante, soit à l'alignement.

Pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics, l'implantation peut être à l'alignement ou en retrait.

Des saillies ponctuelles sur le domaine public peuvent être autorisées si elles sont placées à au moins 3,50 m au-dessus du sol.

5. Article UB 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

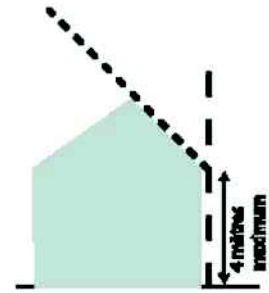
5.1. Règle :

Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites séparatives, sur les deux limites séparatives ou en retrait de ces limites.

En cas de construction en limite séparative :

Dans les sous-secteurs UBa et UBb, une construction implantée en limite séparative peut habiller l'héberge voisine (hauteur de la construction existante).

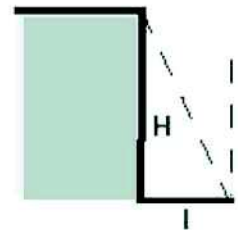
En l'absence de construction sur la parcelle voisine, la hauteur de construction sur la limite séparative ne peut excéder 4 mètres de haut.



La construction doit s'inscrire dans un gabarit à 45° au-dessus de ce segment vertical.

En cas de retrait des limites :

Sur les sous-secteurs UBa, UBb et UBm, la largeur (l) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 3 m ($l > H/2 > 3m$)



Sur les sous-secteurs UBc, la largeur (l) des marges d'isolement est au moins égale au tiers de la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 5 m ($l > H/3 > 5m$)

5.2. Dispositions particulières :

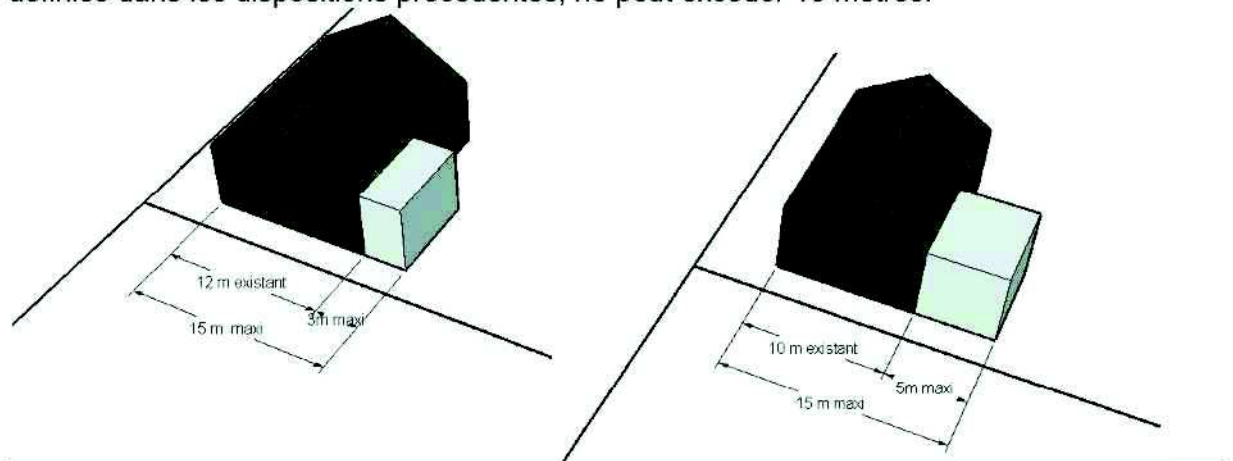
Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

Les abris de jardin, d'une emprise de moins de 10 m² et d'une hauteur de moins de 2 mètres, peuvent être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.

Un retrait différent de celui prévu ci avant peut être admis dans les cas suivants :

Extension des constructions existantes non conformes

Lorsque les façades créées au regard de la limite séparative ne comportent pas de baie, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants. Cependant cette extension est limitée, le prolongement des murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de façade résultante de cet agrandissement, et non conforme aux règles définies dans les dispositions précédentes, ne peut excéder 15 mètres.



Surélévations à l'aplomb de l'existant

Elles sont autorisées sur un niveau, si la façade ou partie de façade créée au regard de la limite séparative ne comporte pas de baies,

6. Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

7. Article UB 7 : Emprise au sol des constructions

7.1. Dans les sous-secteurs UBa, l'emprise au sol est limitée à 50% de l'emprise foncière

7.2. Dans les sous-secteurs UBb, l'emprise au sol est limitée à 40% de l'emprise foncière

7.3. Dans les sous-secteurs UBc et UBm, l'emprise au sol est limitée à 60% de l'emprise foncière

7.4. Dans le sous-secteur UBarch, l'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâti existant au moment de l'approbation du PLUi. Les annexes ou abris de jardin sont limitées à 20 m² et doivent être accolés au bâti existant.

7.5. Dispositions particulières

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics pourront déroger aux règles d'emprise au sol.

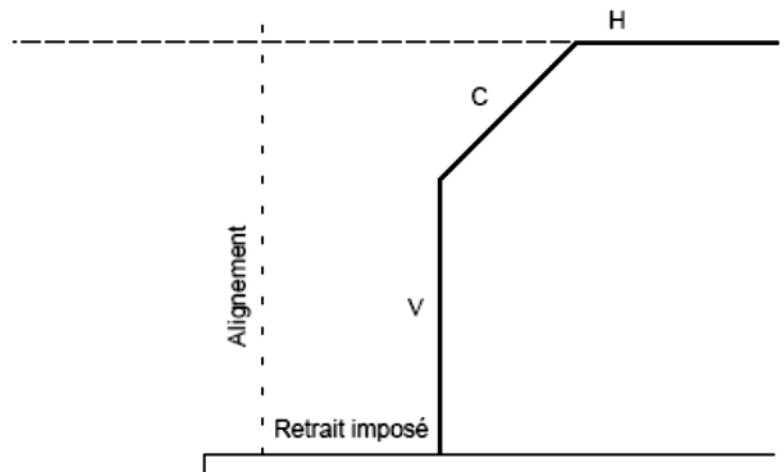
8. Article UB 8 : Hauteur des constructions

8.1. Règle

La hauteur des constructions est le point le plus haut de la construction par rapport au terrain naturel.

Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit implanté à l'alignement (emprises publiques et limites séparatives) ou à la limite du retrait imposé aux articles UB4 et UB5, composé de trois éléments :

- un plafond (H)
- un segment vertical (V)
- un segment oblique (C) à 45° ayant comme point d'appui le haut du segment vertical.



Ce gabarit doit être indiqué sur les plans de coupe des autorisations d'urbanisme. La prise en compte du gabarit se fait sur le bâtiment principal, hors annexes.

Sur les sous-secteurs UBa,
Le plafond H est fixé à 10 mètres
Le segment vertical V est fixé à 7 mètres

Sur les sous-secteurs UBb :
Le plafond H est fixé à 8 mètres
Le segment vertical V est fixé à 6 mètres

Sur les sous-secteurs UBc et UBm :

Le plafond H est fixé à 15 mètres

Il n'est pas fixé de segment vertical V, ainsi que de segment oblique C.

Sur le sous-secteur UBarch, la hauteur de l'extension est limitée à la hauteur du bâti existant.

8.2. Dispositions particulières

Saillies

Les équipements techniques de superstructures (machinerie d'ascenseur, conduits de ventilation, souche de cheminée) ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur plafond.

En cas de toiture terrasse, c'est le niveau supérieur de l'acrotère qui doit être inscrit dans le gabarit. Pour le logement individuel, le plafond H est limité à 7 mètres à l'acrotère. Pour le logement collectif, l'acrotère devra mesurer 1 mètre de hauteur.

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

9. Article UB 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

9.1. Dispositions générales

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

9.2. Toitures

Forme et couverture

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures.

En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris s'ils sont différents de réglementés précédemment. En secteur UBarch, les toitures doivent être à minima à 35°.

Les toitures mono pentes sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- pour une construction dont la toiture est masquée par un acrotère ;
- pour une construction accolée à une autre construction

En cas de construction annexe implantée sur une limite séparative, la forme de la toiture est libre

Traitement de la couverture.

Les toitures terrasse et les émergents doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les ouvrages doivent être regroupés, organisés selon un schéma général, non visibles depuis l'espace public. Les gaines doivent être intégrées au volume de la construction.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 80% de leur surface à partir de 100 m².

Pour les constructions principales, les tuiles doivent être d'aspect plat (20 unités au m²) et de teinte sombre, cependant les panachages sont autorisés. Les tuiles de couleur claire et les tuiles à ondulation (ne faisant pas partie des toitures traditionnelles normandes) sont interdites. Les matériaux type tôle ondulée métal ou translucide sont interdits.

Le zinc et le bac acier de teinte sombre peuvent être autorisés.

Les châssis de toit doivent être axés sur des éléments de façade, encastrés dans la toiture.

9.3. Façades

Aspect

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin. Les enduits écrasés sont interdits.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

Les murs pignons aveugles monochrome sont interdits et devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (jeu d'enduits ou de matériaux).

Matériaux

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits. La tôle ondulée est interdite.

Éléments techniques

Les antennes et climatiseurs doivent être implantés en toiture ou s'ils sont sur les façades, ils ne doivent pas être vus depuis le domaine public routier.

La pose de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être intégrés dans la construction.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

9.4. Clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain du quartier. Elle doit avoir une conception d'ensemble et être traitée en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant et notamment les clôtures adjacentes.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux et des couleurs. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de hauteur, la hauteur maximale autorisée des clôtures. Les murs de soutènements ne sont pas qualifiés de clôture.

Les végétaux artificiels, les matériaux occultants (type bâche) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits.

Les haies présentant un intérêt patrimonial (alignement de hauts jets, talus planté) doivent être restaurées et prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités) ou à l'existence de murs anciens à restaurer ou à prolonger.

Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre, bauge, moellon... existant), elle est conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine pour les éléments repérés au titre du patrimoine et à l'alignement des emprises publiques.

Les murs de clôture (pleins ou bahuts) doivent être chapeautés et enduits dans leur totalité.

Les murs préfabriqués en béton (plaques béton) sont interdits en limite de voies et autorisés le long de limites séparatives à condition d'être peintes ou décoratives et teintées dans la masse.

Dans le sous-secteur UBarch, les murs pleins et les murs bahuts sont interdits et seules les clôtures en grillage sans longrine de fondation sont autorisées.

En limite séparative, les clôtures sont limitées à une hauteur de 2 mètres et constituées de la manière suivante:

- Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut, limité à 80 cm de hauteur, ou non.
- Les haies vives seules.
- Les murs pleins, panneaux bois, panneaux composites

Si la limite séparative coïncide avec la limite d'une zone A, l'implantation d'une haie est obligatoire, en complément ou pas d'une clôture minérale.

En limite des voies et emprises publiques, les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètres pour des clôtures à claire-voie et 1,60 pour des murs pleins - mesure prise à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir et constituées de la manière suivante :

- mur plein,
- mur bahut de 80 cm de haut minimum et surmonté de grille de type barreaudage métallique peint, en aluminium ou PVC,
- clôture à claire-voie ou un grillage en maille rigide.

Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie vive.

Les plaques bétons supérieures à 25 cm de hauteur sont interdites pour les soubassements des grillages.

10. Article UB 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Des constructions dites « bâtiments remarquables » sont identifiées au plan de zonage. Ces constructions sont protégées en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable ou constituent un témoignage de la production architecturale passée.

Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent document qui en définit les règles de protection.

Se reporter aux prescriptions de l'annexe 4 du présent règlement.

10.1. Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels, liés notamment à des impératifs de sécurité.

10.2. Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les qualités structurelles du bâtiment, conformément à l'article 11 des dispositions générales. Les éléments remarquables sont listés à l'annexe 4 du présent règlement.

10.3. Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures. Les installations techniques doivent être traitées de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.

10.4. Les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment doivent recevoir un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

11. Article UB 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

11.1. Toutes dispositions devront être prises pour réduire l'effet d'îlot de chaleur notamment en évitant de minéraliser les abords des constructions et en favorisant leur végétalisation.

11.2. A l'intérieur des marges de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade existante.

11.3. Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- - Une performance énergétique ;
- - Un impact environnemental positif ;
- - Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

11.4. En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique. La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs et de récupération des eaux pluviales est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

Éléments de paysage protégés

Les espaces paysagers et écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme
Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

12. Article UB 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

12.1. Principe général sur le traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée.

Dans le secteur UBarch, la réalisation de surfaces roulables ou de dalles à destination de places de stationnement ou de terrasse doit faire l'objet d'une autorisation spécifique.

12.2. Obligations de végétalisation

Définitions

Surfaces végétalisées

Dans l'ensemble de la zone UB doivent être réalisées une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, en fonction des sous-secteurs et représentant, au minimum, sauf quand l'emprise au sol de la construction ne permet pas de respecter ce ratio.

- 40% de la superficie de l'unité foncière pour les sous-secteurs UBa,
- 50% de la superficie de l'unité foncière pour les sous-secteurs UBb, UBarch
- 30% de la superficie de l'unité foncière pour les sous-secteurs UBc et UBm.

Plantations

Les espaces verts devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour :

- 200 m² de pleine terre, à l'exclusion des surfaces utilisées par l'assainissement individuel, sur les sous-secteurs UBa et UBm.
- 400 m² de pleine terre, à l'exclusion des surfaces utilisées par l'assainissement individuel, sur les sous-secteurs UBb et UBc

Le calcul du nombre d'arbres de haute tige se fait à l'arrondi du nombre entier supérieur.

A la plantation, les arbres de haute tige auront au minimum une hauteur de 2,00 mètres.

Cependant des contraintes archéologiques peuvent conduire à limiter la plantation d'arbres de haute tige.

Obligations paysagères

Il est demandé de préserver les plantations existantes. Les abattages d'arbres ne sont autorisés que si c'est nécessaire à l'implantation des constructions et l'arbre devra alors être remplacé par un sujet de même essence.

Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait (hors accès véhicules et piétons) des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager, être

masquées par une haie arbustive à feuillage persistant à partir de quatre places de stationnement.

Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués depuis l'espace public.

Les fosses d'arbres devront être décaissées de quelques centimètres, avec des bordures arasées, afin de diriger les eaux pluviales vers celles-ci. Elles devront être plantées de couvre-sols végétalisés.

Dispositions particulières

Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

Des plantations visant à dissimuler les ouvrages techniques devront être réalisées et constituées de haies ou d'arbres de demi-tige pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

13. Article UB 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Toitures végétalisées

Dans le cas d'une toiture végétalisée, l'épaisseur de substrat est d'au moins 12 centimètres. Les espèces plantées ou semées sont de préférence locales. Le dispositif est conçu pour ne pas nécessiter d'arrosage, autrement que par les précipitations naturelles

14. Article UB 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet.

14.1. Quantitativement :

En cas de présence d'un réseau public, si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, le rejet est possible avec un débit de fuite maximal autorisé de 2l/s/ha, et pour toute superficie inférieure à 1 hectare le débit de fuite est limité à 2l/s maximum, si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

Les pluies à prendre en compte dans les calculs de dimensionnement hydraulique des systèmes de gestion des eaux pluviales sont les suivantes :

- Les ouvrages implantés dans des lotissements, des immeubles collectifs à partir de trois logements, des zones d'activités et des espaces publics, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie de période de retour centennale ;
- Les agrandissements de plus de 20m², et les opérations individuelles, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public

Les pluies à prendre en compte dans les calculs de dimensionnement hydraulique des systèmes de gestion des eaux pluviales sont les suivantes :

- Les ouvrages implantés dans des lotissements, des immeubles collectifs à partir de trois logements, des zones d'activités et des espaces publics, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie de période de retour centennale ;
- Les agrandissements de plus de 20m², et les opérations individuelles, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie décennale.

Dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m², la gestion des eaux pluviales ne s'applique pas.

14.2. Qualitativement :

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans les réseaux communautaires.

Sous-section 2.4. : Stationnement

15. Article UB-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

15.1. Règle :

Les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques.

Elles pourront être réalisées selon les dispositions suivantes.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut :

soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres à pied de la construction principale.

soit justifier l'obtention d'une concession d'au moins 15 ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement à condition que ceux-ci ne soient pas distants de plus de 300 mètres à pied de la construction principale en application du Code de l'urbanisme.

Lors de toute opération de construction neuve et extension, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes minimales sont définies ci-après.

15.2. Mode de calcul

Pour les deux roues, on retient une surface de 1m² par véhicule pour le calcul des aires de stationnement. La surface de locaux affectés au stationnement des deux roues est limitée à 40 m², même si le calcul effectué avec les ratios ci-dessous conduit à un résultat supérieur.

Il est exigé la réalisation de places deux roues uniquement pour les opérations supérieures à 2 logements.

Le calcul du nombre des places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les programmes de logement, une place visiteur est exigée par tranche de 10 logements.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la superficie de plancher qu'elles occupent.

Destination de la construction	Automobiles	Deux roues	Livraisons et autocars
Logement	2 places par logt en UBa, UBb et UBc 1,2 place par logt en UBm	2% de la SdP avec un minimum de 5 m ² pour les deux roues et poussettes	
Logement aidé	1 place par logement		
Hébergement pour étudiants, résidences seniors, structures d'hébergement et de service à vocation sociale	1 place pour 5 logements	Etudiants ou travailleurs : 0,5% de la SdP Personnes âgées ou handicapées : 0,2% de la SdP	
Bureaux	1 place pour 80m ² de SDP en sous-secteur UBa et UBb et UBm 1 place pour 50 m ² de SDP en sous-secteurs UBc	0,5% de la SdP avec un minimum de 5 m ²	
Artisanat	1 place pour 50 m ² pour toute SDP supérieure à 150 m ²	0,5% de la SdP avec un minimum de 5 m ²	1 aire de livraison de 100 m ² à partir de 1 000 m ² de SdP

Commerce (de plus de 150m ²) <i>*SdP globale de l'opération et non pas par cellule commerciale</i>	1 place pour 80m ² de SDP en sous-secteur UBa et UBb et UBm 1 place pour 50 m ² de SDP en sous-secteurs UBc	0,3% de la SdP	1 aire de livraison de 100 m ² à partir de 1 000 m ² de SdP
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 50 m ² de SdP	0,1% de la SdP	1 aire de livraison de 100 m ² à partir de 200 chambres 1 emplacement autocar par tranche de 100 chambres
Restauration	Pas de norme	Pas de norme	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<i>Jusqu'à 180 m² de Surface de Plancher : il n'est pas fixé de norme. Au-delà de 180 m² de Surface de plancher: 1 place/ 150 m² de surface de plancher</i>		
Entrepôt	15% de la SdP	0,5% de la SdP avec un minimum de 5 m ²	
Equipement public	Services publics ou d'intérêt collectif : En fonction des besoins et a minima 1 place par tranche de 150m ² surface de plancher <i>Santé:</i> 1 place pour 3 lits, ou par tranche de 35m ² de SdP <i>Enseignement :</i> Primaire et maternel : 1 place/classe Secondaire : 1 place/20 personnes Supérieur : 20 places pour 100 personnes (enseignants, étudiants, personnel) <i>Sportif :</i> 1 place/tranche de 30 m ² de SdP	Services publics ou d'intérêt collectif , <i>Santé:</i> 1% de la SdP <i>Enseignement :</i> Collège, Lycée et Supérieur : 0,1 m ² par élèves en stationnement couvert <i>Sportif :</i> 1 % de la SdP avec un minimum de 10m ²	
Salle d'art et de spectacles	1 place par tranche de 10m ² de SdP	1% de la SdP avec un minimum de 10m ²	

15.3. Deux roues :

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés, hors électriques. Pour les programmes de plus de 5 logements, elles doivent par ailleurs respecter les prescriptions suivantes :

- couvertes exclusivement réservé aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'emprise foncière.

15.4. Véhicules électriques ou hybrides

- Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, l'alimentation en électricité du parc sera exigée pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables,
- Pour les bâtiments de bureaux, 10 % au moins des places réalisées seront équipées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Section 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

16. Article UB-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

16.1. Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.

Le nombre d'accès pour les véhicules depuis la voie publique sur un terrain est limité à un. La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Les allées d'accès mitoyennes devront être mutualisées.

Les portes de garage situées à l'alignement ne peuvent avoir une largeur supérieure à 3m. Tout chemin d'accès à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m.

Les portails doivent être implantés en retrait de 5 m de l'alignement des emprises publiques.

L'implantation à l'alignement pourra être autorisée pour des motifs d'impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle et à l'implantation du bâti existant.

16.2. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée circulée minimale de 5 m en double sens et de 3 mètres en sens unique, pour toute desserte de plus de 5 logements.

Les voies en impasse seront dimensionnées de façon à être accessibles aux services publics (défense incendie, collecte des déchets).

17. Article UB-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1. Alimentation en eau

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

17.2. Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Cependant, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

17.3. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il sera recherché, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement au réseau Très Haut Débit.

17.4. Déchets

Tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeuble collectif d'au moins deux logements devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

Lorsque ces emplacements sont extérieurs, ils devront être de préférence masqués par la clôture ou intégrés dans le mur bahut.