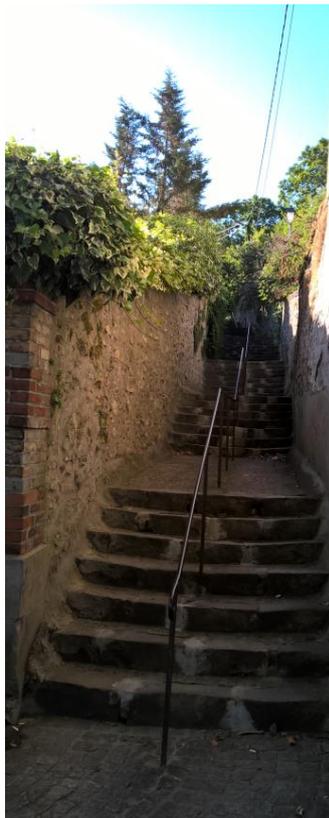




## 5. Règlement

Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2019



Vu pour être annexé à la délibération en date du 25 juin 2019

Le Maire,  
Jean-Yves BOUHOURD



## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>7</b>
<b>A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES TOUTES ZONES .....</b>	<b>13</b>
<b>CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS .....</b>	<b>15</b>
<i>DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS .....</i>	15
<i>MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE .....</i>	16
<b>CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....</b>	<b>17</b>
<i>VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....</i>	17
<i>QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....</i>	21
<i>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....</i>	28
<i>RÈGLES DE STATIONNEMENT .....</i>	32
<i>DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES .....</i>	34
<i>DESSERTE PAR LES RÉSEAUX .....</i>	35
<b>B. DISPOSITIONS SPECIFIQUES.....</b>	<b>39</b>
<b>DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES À LA ZONE UCV .....</b>	<b>41</b>
<i>VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....</i>	43
<i>QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....</i>	47
<i>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....</i>	48
<b>DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES À LA ZONE UC .....</b>	<b>49</b>
<i>VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....</i>	51
<i>QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....</i>	52
<i>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....</i>	53
<b>DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES À LA ZONE UE.....</b>	<b>55</b>
<i>VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....</i>	57
<i>QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....</i>	59

<i>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</i> .....	60
<b>DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES À LA ZONE UP .....</b>	<b>61</b>
<i>VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</i> .....	63
<i>QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</i> .....	66
<i>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</i> .....	66
<b>DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES À LA ZONE UR1 .....</b>	<b>67</b>
<i>VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</i> .....	69
<i>QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</i> .....	71
<i>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</i> .....	71
<b>DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES À LA ZONE UR2 .....</b>	<b>73</b>
<i>VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</i> .....	75
<i>QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</i> .....	79
<i>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</i> .....	79
<b>DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES À LA ZONE UR3 .....</b>	<b>81</b>
<i>VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</i> .....	83
<i>QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</i> .....	86
<i>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</i> .....	86
<b>DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES À LA ZONE AUC .....</b>	<b>87</b>
<i>VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</i> .....	89
<i>QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</i> .....	90
<i>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</i> .....	91
<b>DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES À LA ZONE N .....</b>	<b>93</b>
<i>VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</i> .....	95
<i>QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</i> .....	97



<b>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>97</b>
<b>DÉFINITIONS .....</b>	<b>99</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>111</b>
<b>ANNEXE 1 CHARTE DU CADRE DE VIE DE L'ETANG LA VILLE .....</b>	<b>111</b>
<b>ANNEXE 2 / LISTE ET LOCALISATION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGERS     PROTEGES AU TITRE DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L.151-19 ou 151-23 DU CODE DE     L'URBANISME.....</b>	<b>117</b>
<b>ANNEXE 3 / RECOMMANDATIONS POUR LES PLANTATIONS .....</b>	<b>125</b>





## INTRODUCTION

### 1/ CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 du Code de l'urbanisme. Il s'applique à l'ensemble du territoire de l'Étang-la-Ville.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage.

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et sur lesquels s'appliquent des dispositions particulières communes contenues dans le règlement du PLU.

Une zone est éventuellement composée d'un ou plusieurs secteurs.

Selon la définition figurant à l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme, les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés et autres secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Selon la définition figurant à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, les zones à urbaniser comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Selon l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, les zones naturelles et forestières équipées ou non, comprennent les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

#### 1/ Les zones urbaines mixtes et résidentielles

**UCV**, Cœur de ville

**UC**, résidentielle à dominante d'habitat collectif

**UP**, zone de projet

La zone UP comprend plusieurs secteurs **UPa**, **UPb**, **UPc**

**UR**, résidentielle à dominante d'habitat individuel

La zone UR comprend plusieurs secteurs et sous-secteurs **UR1**, **UR2a**, **UR2b**, **UR2c**, **UR3**

Un **secteur** est un ensemble de parcelles appartenant à une zone du PLU auquel s'appliquent, outre des dispositions réglementaires valables pour toute la zone, des dispositions réglementaires spécifiques.

#### 2/ Les zones urbaines d'activités, d'équipements

**UE**, équipements

**UEa**, équipements et activités artisanales

#### 3/ Les zones d'urbanisation future

**AUC**, secteur de projet Clos des Vignes

#### 4/ Les zones naturelles

**N**, naturelle



## INTRODUCTION

Le règlement, pour chacune des zones identifiées au plan de zonage, a été rédigé selon la nouvelle structure issue de la loi ALUR et précisée par le décret du 25 décembre 2015. Celui-ci s'organise donc de la manière suivante :

### RÈGLEMENT D'UNE ZONE

#### A / LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Les dispositions générales diverses et les dispositions applicables en toutes zones (obligations en équipements et réseaux, dispositions environnementales, règles de stationnement).



#### B / LES DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Les dispositions spécifiques à chaque zone :

- Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité ;
- Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Enfin, le règlement est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déclinent des orientations par secteur. Elles sont au nombre de cinq, à savoir :

- L'OAP cœur de ville, celle-ci complète le règlement de la zone **UCV**,
- L'OAP Sablons-Pigeonnière, celle-ci complète le règlement de la zone **UPa**,
- L'OAP Garderie, celle-ci complète le règlement de la zone **UPb**,
- L'OAP Entrée de ville- Route de Saint Germain, celle-ci complète le règlement de la zone **UPc**,
- L'OAP Clos des Vignes, celle-ci complète le règlement de la zone **AUC**.



## 2/ CADRE GÉNÉRAL D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

### ▪ *Emplacements réservés*

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements (terrains) sont réservés par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique pour servir d'emprise « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux programmes de logement qu'il définit dans un objectif de mixité sociale ». Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le plan de zonage.

Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

### ▪ *Adaptations mineures*

En application de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### ▪ *Participation des constructeurs*

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

### ▪ *Bâtiments détruits ou démolis*

Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### ▪ *Protection architecturale*

Il est rappelé que, conformément à l'article R.425-1 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un accord de la part de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

### ▪ *Vestiges archéologiques*

Un liseré inscrit sur les documents graphiques du PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal susceptibles de contenir des vestiges archéologiques. Dans ces secteurs, toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique. Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies au plan de zonage sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. Il est rappelé qu'en application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ». Les prescriptions particulières suivantes sont applicables en ce domaine : « toute découverte archéologique fortuite (Article L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine en ce qui concerne poteries, monnaies ; ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au service régional de l'Archéologie (article L.521-1 et suivants du code du patrimoine) ». En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait

## INTRODUCTION

susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-1 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France (DRAC) devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du code du Patrimoine. (Direction régionale des affaires culturelles d'Ile de France - service régional de l'archéologie - 47 rue Le Peletier 75009 Paris).

### ▪ **Règles de construction**

L'ensemble des constructions créées ou étendues en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la construction et de l'habitation et du Code civil (notamment les articles relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

### ▪ **Accessibilité des personnes handicapées**

En application des dispositions de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout logement construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R.111-8-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ainsi qu'au Décret n°2015-1770 du 24 décembre 2015 modifiant les dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles.

### ▪ **Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies.

Toutefois les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :

- aux périmètres de travaux publics ;
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- à la réalisation de réseaux ;
- aux routes à grande circulation.

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.



## INTRODUCTION

- **Prescriptions en matière d'isolement acoustique des bâtiments aux abords des voies de transport terrestre**

En vertu de l'article R.111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'arrêté préfectoral n°00-258/DUEL en date du 10 octobre 2000 « relatif au classement acoustique des infrastructures de transport terrestre (ITT) et à l'isolement acoustique de bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit », (le cas échéant) l'arrêté préfectoral 04-029/DUEL du 13 février 2004, modifiant l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, de classement des infrastructures routières nationale, départementales et communales, ainsi que les autoroutes, vis-à-vis du bruit sont applicables au territoire communal. Ils définissent le classement des infrastructures de transport terrestre auxquelles seront rattachées des prescriptions en matière d'isolement acoustique des constructions. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe au titre des Informations Utiles. Ce classement permet de déterminer un secteur, de part et d'autre du bord extérieur des infrastructures classées, variant de 300 mètres à 10 mètres, dans lequel des règles d'isolement acoustique sont imposées aux nouvelles constructions de bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, d'action sociale et de sport ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

Niveau sonore de référence Laeq (6h- 22h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
$L > 81$	1	d=300m
$76 < L < 81$	2	d=250m
$70 < L < 76$	3	d=100m
$65 < L < 70$	4	d=30m
$60 < L < 65$	5	d=10m

- **Canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques**

Le territoire est concerné par des canalisations de transport de gaz.

En application de l'arrêté du 5 mars 2014 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquide ou liquéfiés et de produits chimiques, GRTgaz - Direction des Opérations-Département Maintenance Données Techniques et Travaux Tiers - 2, rue Pierre Timbaud - 92238 GENNEVILLIERS CEDEX, doit être consulté dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire

- **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique**

Une ZNIEFF « Petit marais près de la gare de L'Étang-la-Ville » couvre partiellement le territoire communal. La fiche descriptive de la ZNIEFF est annexée au PLU.

- **Aires de stationnement**

En application de l'article L.151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme



## INTRODUCTION

ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- **Démolitions**

Le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du Conseil municipal en date du 13 novembre 2018, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Le permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des monuments et des sites.

- **Clôtures**

En application de la délibération du Conseil municipal en date du 28 novembre 2007 l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

- **Ravalements**

En application de la délibération du Conseil municipal en date du 23 septembre 2014, les ravalements sont soumis à déclaration préalable.

- **Entrée charretière**

Les entrées charretières sont soumises à permission de voirie délivrée par l'autorité administrative compétente chargée de la gestion du domaine public conformément à l'article 17 du règlement de voirie de la commune de l'Etang-la-Ville.



# A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES TOUTES ZONES

## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

- 1 Destinations et sous destinations
- 2 Mixité sociale et fonctionnelle

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- 1 Volumétrie et implantation des constructions
- 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions
- 4 Stationnement

## CHAPITRE 3 / EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- 1 Desserte par les voies publiques ou privées
- 2 Desserte par les réseaux

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES



## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1

### DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Conformément aux articles R.151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

#### HABITATION

- Logement
- Hébergement

#### COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

#### AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

#### ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

#### EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Sauf indication contraire au chapitre 1 des dispositions spécifiques à chaque zone, l'ensemble de ces destinations et sous destinations est autorisé.

Par ailleurs, sont interdits dans toutes les zones :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone :
  - Un exhaussement de sol correspond à un remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 m ;
  - Un affouillement de sol correspond à une extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R.111-49 du Code de l'urbanisme.

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'interdiction et la limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités est traitée dans la partie « Dispositions spécifiques ».

2

## MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

### ▪ *Emplacement réservé pour mixité sociale*

Des emplacements réservés pour mixité sociale sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. Sur ces emplacements, une part des logements réalisés devront être des logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU. Le pourcentage est calculé par rapport au nombre total de logements.

### ▪ *Secteur de mixité sociale*

Un secteur de mixité sociale est instauré sur la commune.

Dans les zones urbaines (U) :

- pour les opérations aboutissant à la présence de 4 logements et jusqu'à 8 logements sur une même unité foncière, au moins 40 % des logements réalisés devront être des logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme ;
- pour les opérations aboutissant à la présence de 9 logements et plus sur une même unité foncière, au moins 50 % des logements réalisés devront être des logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme.

Le pourcentage est calculé par rapport au nombre total de logements. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur. Les dispositions ci-avant s'appliquent également dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement faisant l'objet d'une division. Si une opération sur une même unité foncière fait l'objet de plusieurs dépôts de demande d'autorisation d'urbanisme, l'autorisation d'urbanisme permettant d'atteindre un des seuils ci-dessus exprimés, devra porter création du nombre total de logements locatif sociaux correspondant à la règle ci-dessus décrite sur l'ensemble de l'unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement sous risque de se voir opposer un refus.

L'obligation s'applique aux constructions neuves et aux modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements. Les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

### ▪ *Maintien de l'offre commerciale*

Dans les linéaires de diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, les changements de destination des rez-de-chaussée des commerces et activités de services en habitation sont interdits.



## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ▪ *Équipements d'intérêt collectif et services publics*

Hormis les règles de hauteur maximale qui doivent être respectées dans toutes les zones, il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Il est précisé que les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux équipements implantés dans les zones UCV et UE (hors UEa2). Toutefois ces équipements doivent être de qualité et s'intégrer (matériaux, aspect extérieur, revêtement, clôtures...) dans leur environnement.

#### ▪ *Application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme*

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans la zone UE ainsi que dans les secteurs faisant l'objet des OAP n°2, 3, 4 et 5 et des secteurs concernés par des règles spécifiques de l'OAP n°1.

#### ▪ *Servitude de cour commune*

Au titre de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme, en cas de création de servitude dite de cour commune, ce sont les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière qui s'appliquent.

#### ▪ *Implantation par rapport aux voies ferrées*

Les constructions nouvelles à destination de logement ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres de l'emprise des voies ferrées. La marge de retrait est mesurée à partir de la voie la plus proche de la construction.

#### ▪ *Implantation des constructions pour les unités foncières situées à l'angle d'au moins deux voies*

Pour les unités foncières situées à l'angle d'au moins deux voies, les distances de retrait imposées par rapport aux voies ne s'appliquent que sur une des voies. Si les linéaires de voies sont inégaux, le retrait s'applique sur le linéaire le plus adapté à l'implantation de la construction sous réserve que le linéaire soit supérieur à 10 m. Pour le 2ème retrait, la marge de retrait initiale peut être réduite et définie en fonction du contexte pour une meilleure harmonie avec la construction voisine.

#### ▪ *Implantation des constructions par rapport aux voies privées*

Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une voie privée desservant au moins quatre terrains, les dispositions concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques s'appliquent. Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une voie privée desservant moins de quatre terrains, les dispositions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent.

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### ▪ **Implantation de constructions autorisées dans les marges de retrait**

Sont admis dans la marge de retrait :

- Les voies et rampes d'accès ;
- Les ouvrages enterrés (garages, caves...) ;
- Les saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,80 mètres de profondeur (perrons, marquises, auvents, escaliers, débords de toiture...) ;
- L'implantation de construction annexe limitée à 12 m<sup>2</sup> de type abri de jardin, serre, kiosque. Dans ce cas, une marge de retrait devra être respectée de :
  - \* 2 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ;
  - \* 1,50 mètres minimum par rapport aux limites séparatives sous réserve que les baies et les vues créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives ;
- Les garages couverts non clos (charreterie, carport) sous réserve que ces derniers s'insèrent dans leur environnement.

### ▪ **Implantation des piscines**

Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait de 4 mètres par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives.

### ▪ **Implantation des pompes à chaleur et chaudières à condensation**

Les pompes à chaleur doivent respecter les mêmes règles que les constructions et sont interdites en façade sur rue.

Les rejets des chaudières à condensation sont interdits sur le domaine public.

### ▪ **Règles applicables aux travaux des constructions existantes ne respectant pas les règles du PLU à la date d'application du présent règlement :**

#### ✓ Définitions des travaux :

Sont considérés comme travaux :

- les extensions ;
- les surélévations ;
- les travaux d'amélioration de l'habitat existant.

Des règles particulières tenant compte de l'existence de constructions existantes sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces constructions existantes ne respectant pas le PLU, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent pas, par conséquent, aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire une construction après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, confèrent à un local un caractère inhabitable (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...);
- de conforter une construction vétuste ou construite en matériaux légers, ou dont la surface de plancher est inférieure à 60 m<sup>2</sup> ;
- d'augmenter de plus de 50% la surface taxable existante à la date d'approbation du présent règlement ;
- d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement.

Sont considérés comme travaux d'amélioration de l'habitat existant :



## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- des travaux lourds de réhabilitation visant à résoudre une situation de logement indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante (logement faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril) ;
- des travaux d'amélioration portant sur la sécurité du logement (sécurité liée au saturnisme) ;
- des travaux d'amélioration portant sur la salubrité du logement (traitement de l'insalubrité ou de péril ne nécessitant pas de travaux lourds...) ;
- des travaux d'amélioration portant sur l'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap ;
- des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement.

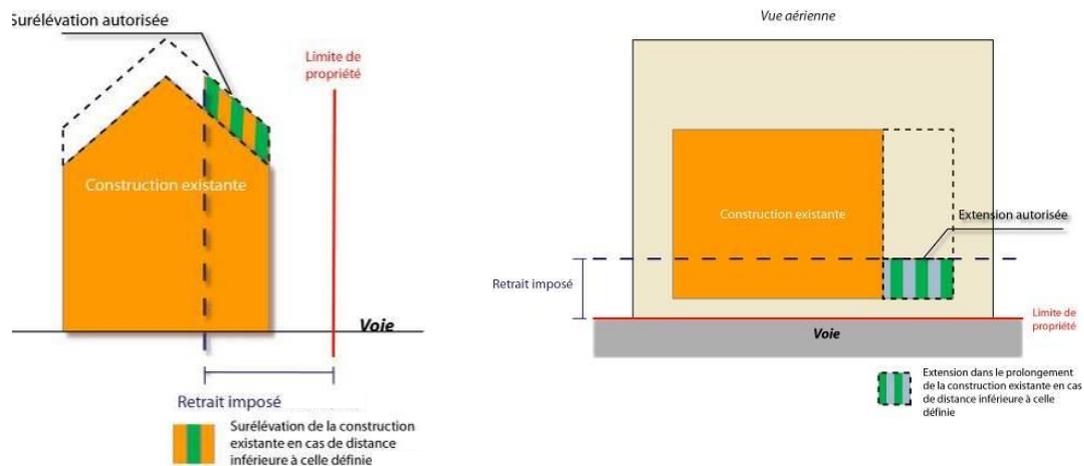
✓ Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques et par rapport aux limites séparatives

Si une construction existante à la date d'approbation du PLU est édifée dans la marge de retrait : la modification, la transformation, la réhabilitation, la surélévation ou l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, dans le prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur à condition que :

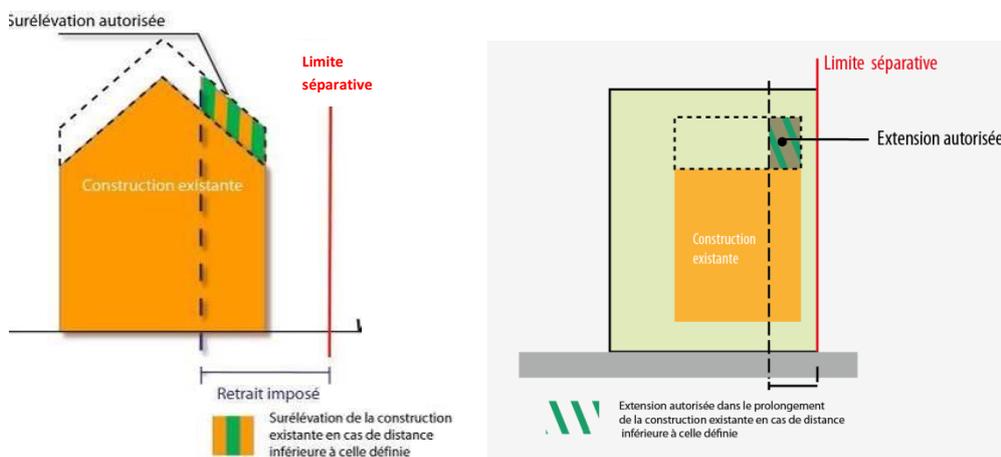
- Ces travaux ne soient pas susceptibles de compromettre à long terme l'élargissement de la voie ;
- La distance de retrait avant travaux ne soit pas diminuée ;
- Les règles d'implantation des constructions en cas de création de baies ou de vues à l'occasion des travaux par rapport aux limites séparatives soient respectées.

Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes.

### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques



### Implantation par rapport aux limites séparatives



## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### ✓ Hauteur maximale des extensions

En toutes zones hormis UR1 dans le cas d'une construction existante régulièrement autorisée à la date d'application du PLU présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

#### ▪ **Baie :**

En cas de réalisation d'une baie, la distance est comptée horizontalement au droit de la baie.

Sont considérées comme baies au sens du présent règlement les fenêtres, les portes fenêtres, les ouvertures en toiture, dont l'allège est placée à moins de 2,60 mètres du plancher si elles sont au rez-de-chaussée et à moins de 1,90 mètre du plancher pour les étages supérieurs.

Ne sont pas considérées comme baie au sens du présent règlement :

- les ouvertures, dont les ouvertures de toit, situées en rez-de-chaussée dont l'allège est placée à plus de 2,60 mètres du plancher, celles situées dans les étages supérieurs, dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre du plancher ;
- les portes pleines ;
- les pavés de verre ;
- les châssis fixes et verres translucides.

#### ▪ **Vues/Vues directes**

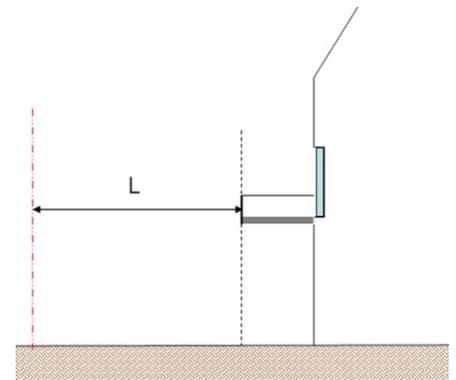
En cas de réalisation d'une vue, la distance est comptée horizontalement au droit de la vue.

Sont considérées comme vues au sens du présent règlement les ouvrages suivants : les balcons, les terrasses surélevées de plus de 60 cm par rapport au TN, les toitures terrasses accessibles. En cas de réalisation d'un balcon, la distance est comptée horizontalement au droit du balcon.

Ne sont pas considérées comme vue les piscines extérieures et leurs abords.

#### ▪ **Hauteur des constructions annexes**

La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 mètres.



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

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### Composition générale et volumétrie des constructions

- **Les toitures**

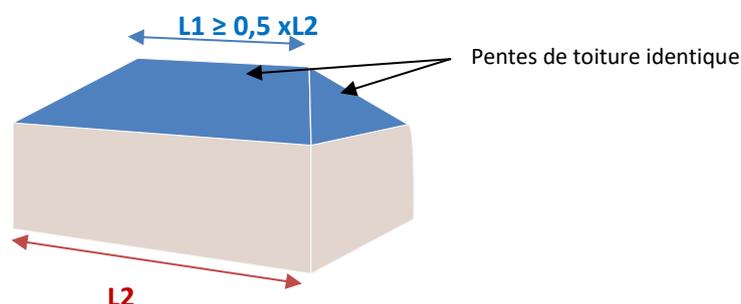
#### Pour les toitures en pente :

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et de conception.

Pour les toitures à deux pentes, la pente de toiture devra être supérieure ou égale à 35°. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures de vérandas, d'auvents et des annexes telles qu'abris de jardin et garage.

Les toitures à quatre pentes sont autorisées sous réserve de satisfaire les deux conditions suivantes :

- que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente ;
- que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction.



Les extensions ou surélévations de constructions ne respectant pas les règles ci-dessus sont autorisées. Dans ce cas, les extensions et surélévations devront respecter les pentes de toiture de la construction existante.

Les toitures seront réalisées en tuiles plates ou petits moules de teinte brun nuancée, en ardoise ou en zinc.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40°, seront de type à la capucine ou à bâtière.

La pose de châssis de toiture et d'installations thermiques et photovoltaïque doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Ils devront être encastrés dans la couverture et non en saillie.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## Pour les toitures terrasses :

Sauf si les règles particulières applicables à chaque zone les interdisent, les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Ces toitures peuvent également être végétalisées. Les toitures terrasses (dont la pente est inférieure ou égale à 5°) devront être obligatoirement masquées par un acrotère, à l'exception des toitures terrasses recouvertes d'une membrane.

Les installations thermiques et photovoltaïques ne pourront pas être en saillie.

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses dont la surface est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> doivent être fonctionnalisées sur au moins 1/3 de leur surface en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- agriculture urbaine (jardin potager, ruche...);
- végétalisation dans un objectif écologique ;
- récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Les ouvrages techniques situés en toiture devront être masqués par l'acrotère.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être limités en nombre et en volume et pris en compte dans la composition générale de la construction.

### • **Les façades**

#### 1) Prescriptions applicables pour toute construction :

Les différents murs des constructions doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Pour les matériaux, couleurs, éclairage et enseignes, le respect de la charte du cadre de vie de L'Etang-la-Ville, consultable en mairie et jointe en annexe au présent règlement est recommandé sauf en zone UCV où elle est imposée.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les enduits qui recouvrent les murs seront talochés et/ou grattés. Tous les parements de façades sont autorisés à l'exception :

- des enduits ciments ;
- des enduits plastiques ;
- des imitations et pastiches.

Les teintes devront s'harmoniser avec les teintes environnantes, de préférence dans les tons pierres, ocre clair.

Les encadrements de fenêtres s'harmoniseront avec la teinte de la façade.

Les soubassements seront en général de teinte plus soutenue.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Les pignons aveugles en limite des voies et emprises publiques sont interdits.

Les pignons aveugles doivent être animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc...) et/ou d'enduits.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ➤ Les ouvertures

Les ouvertures participent à l'animation des façades, de ce fait un plan de composition et un rythme de façade sont imposés notamment en vis-à-vis de la rue ou de l'espace public.

L'éventuelle création de percements de type contemporain doit être justifiée par un dessin très maîtrisé et par une réelle plus-value architecturale.

## ➤ Les menuiseries extérieures pourront être en bois, en métal ou en PVC pourvu qu'elles soient de section fine.

## ➤ Les volets :

La pose de volets sur les nouvelles constructions est obligatoire en zone UCV hormis dans les secteurs faisant l'objet de dispositions spécifiques dans l'OAP centre-ville. Dans la plupart des cas, ils seront totalement ou partiellement persiennés sauf si par la nature du projet, l'architecture et le style de la construction, ce type de volet ne s'intègre pas au bâti.

La pose de volet est fortement recommandée dans les secteurs faisant l'objet de dispositions spécifiques dans l'OAP centre-ville et dans les autres zones hormis la zone UE car ils permettent de rythmer et habiller les façades des constructions notamment celles en vis-à-vis de la rue ou de l'espace public.

Tous les éléments en bois seront peints.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.

## 2) Prescriptions complémentaires applicables pour les constructions existantes :

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade et devra prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique et les matériaux de ravalement employés ;
- l'étude chromatique des façades de l'environnement du projet ;
- l'environnement direct du bâti concerné ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait doivent être employés des matériaux et des techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement afin de :

- maintenir et mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements, ...) ;
- mettre en valeur les enduits traditionnels ou adaptés à la construction d'origine.

De manière générale, les éléments de modénature devront toujours être conservés. En cas de forte dégradation, ces éléments seront reconstitués dans la mesure du possible.

## ➤ Les ouvertures doivent :

- rester à l'intérieur du système d'organisation de la façade (respect du rythme et des proportions) ;
- se composer selon le nouveau rythme dans le cas de restructuration d'îlot et d'ouverture de pignons sur des espaces publics nouveaux. Les propositions de percements suivront celles des ouvertures existantes dans la construction ;
- comporter les mêmes modénatures maçonnées que dans les autres ouvertures de la construction.

L'éventuelle création d'un percement de type contemporain, en contraste total avec l'architecture d'origine, impliquant une modification évidente de façade, doit être justifiée par un dessin très maîtrisé et par une réelle plus-value architecturale.

## ➤ Les volets

Sur les constructions anciennes identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les volets seront changés à l'identique de l'existant (profil, nature, composition).



# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## 3) Prescriptions complémentaires applicables pour les façades commerciales :

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

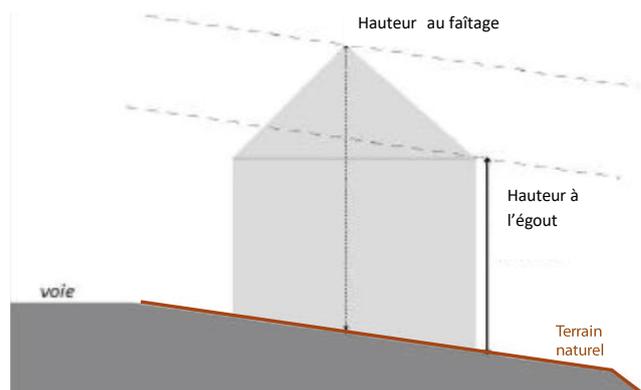
Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.) et en aucun cas déborder sur les ouvertures du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

### • **La hauteur totale**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle est calculée en tout point de la construction au droit de la construction projetée après travaux par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

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



### • **Les éléments techniques**

#### **Les cheminées**

Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture, à condition de bénéficier d'un traitement soigné et en harmonie avec les matériaux et les couleurs de la construction.

#### **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

#### **Les rampes de parking**

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### **Les climatiseurs**

La pose de climatiseur est interdite en façade sur rue.

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

## Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement sur une façade non visible de la voie publique ou posée à même le sol. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre sur la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

## Les chaudières à condensation

Le rejet des chaudières à condensation sont interdits sur le domaine public.

- **Les clôtures et les portails**

### Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleines ou perforées, les pailis et toiles imitant la végétation (brande de bruyère, canisse...).

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives, hormis en zone AUC où elle est de **2,10 mètres maximum** et s'aligner dans la mesure du possible avec la hauteur des clôtures limitrophes.

Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

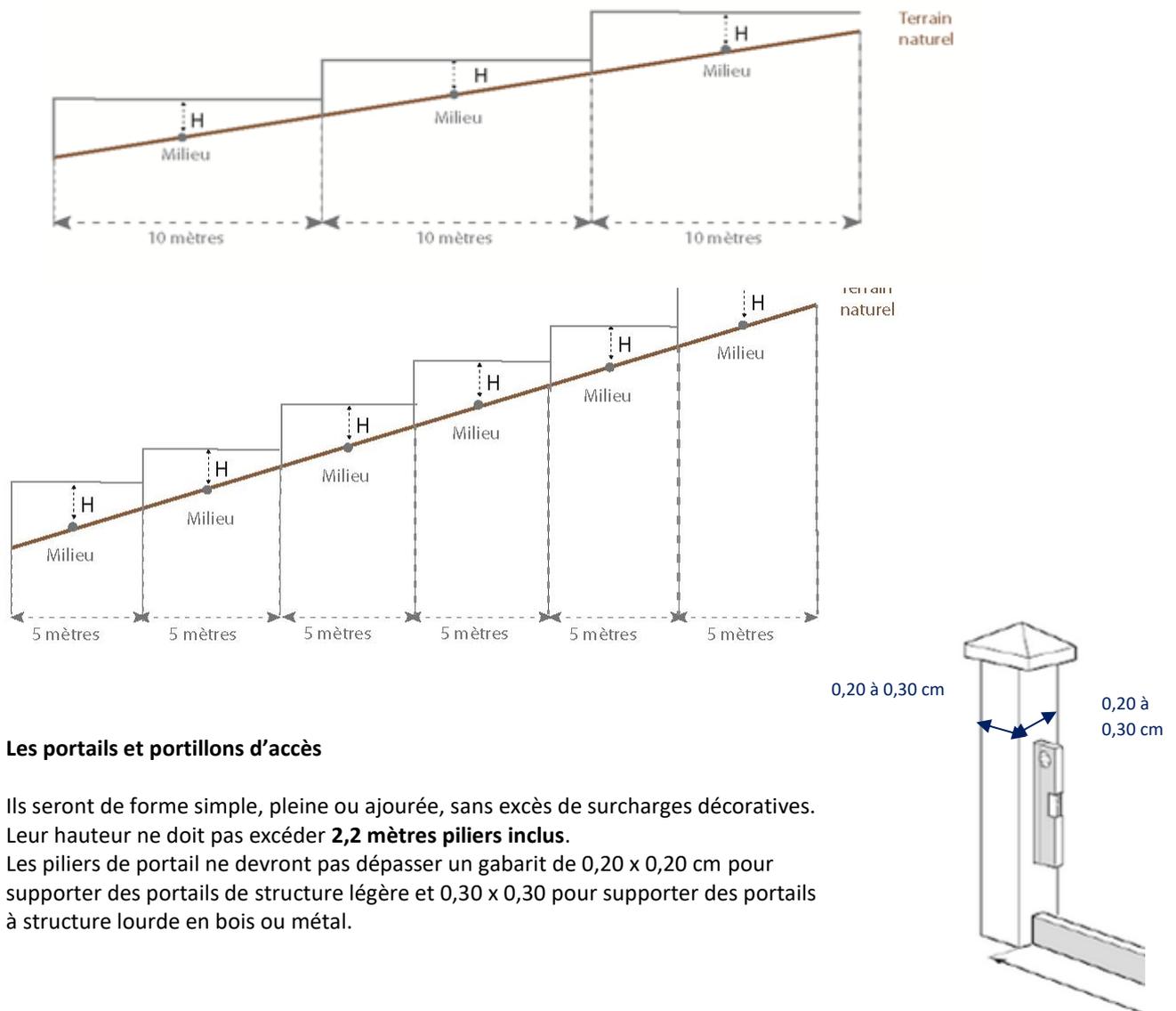
Les murs en pierre existants doivent être conservés, restaurés ou refaits à l'identique à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès hormis en zone AUC.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

La composition des clôtures est spécifiée suivant les zones, toutefois celle-ci ne s'impose pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Pour les terrains en pente : la hauteur de la clôture devra être découpée en sections de 5 à 10 mètres à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture et mesurer la hauteur au milieu de chaque section.

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES



### Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres piliers inclus**. Les piliers de portail ne devront pas dépasser un gabarit de 0,20 x 0,20 cm pour supporter des portails de structure légère et 0,30 x 0,30 pour supporter des portails à structure lourde en bois ou métal.

- **Les dispositions particulières applicables aux ensembles et éléments patrimoniaux remarquables au titre de l'article L. 151-19 du code de l'Urbanisme :**

Le plan de zonage identifie des ensembles de constructions, des constructions et des éléments à protéger et mettre en valeur au regard de leurs caractéristiques architecturales et historiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il s'agit, à travers la protection de certaines propriétés et éléments remarquables de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle construction (qui serait alors classée ou inscrite au titre des monuments historiques), mais de considérer le caractère d'ensemble et le quartier défini, leurs abords, de reconnaître l'importance des clôtures, grilles et entrées, en somme, du paysage perçu depuis la voie publique.

Le choix des éléments protégés répond donc à plusieurs critères :

1. Les éléments retenus doivent être considérés comme faisant partie du patrimoine de la commune au sens large du terme, c'est-à-dire comme faisant partie de son histoire, de son identité ;
2. Ils nécessitent une protection par leurs qualités de conception propres ou historiques : les constructions des centres historiques, les murs anciens, les propriétés anciennes ou remarquables.

La protection repose aussi complémentaiement à la conservation dans certains cas, de la dimension de parcelles, anciennes, qui participent tout autant que les bâtiments, à la constitution du paysage de coteaux de

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'Etang La Ville. Protéger un paysage perçu, c'est protéger le bâti, ses annexes et ses abords qui le constituent. Ces protections visent principalement, dans le cas présent, à éviter la disparition des constructions qui caractérisent les propriétés issues du XIXe siècle de la commune, ces travaux devront cependant participer à la « mise en valeur » de ces constructions. Dans le cas de bâtiments situés dans le périmètre de protection des abords, l'avis de l'architecte des Bâtiments de France devra être requis.

Les éléments protégés au titre des articles L.151-19 du Code de l'urbanisme sont :

- Les propriétés anciennes ou remarquables ;
- Les murs anciens ;
- L'allée couverte du Clos des Vignes ;
- Le lavoir, les fontaines et la croix ;
- Les constructions des centres historiques de la commune.

Ces ensembles bâtis résultent de l'urbanisation ancienne de L'Etang la Ville selon laquelle les constructions sont disposées principalement le long des voies créant une continuité urbaine :

- le long de l'actuelle rue Jean Mermoz et de la rue de Fonton ;
- le long d'une partie de la route de Saint Nom ;
- le hameau de la Montagne.

Les ensembles bâtis et éléments protégés doivent être conservés ou reconstruits à l'identique. Leur démolition en vue de leur suppression est interdite. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits. Les démolitions partielles des constructions sont autorisées à condition qu'elles permettent une meilleure fonctionnalité des bâtiments et qu'elles ne portent pas atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales et décoratives des bâtiments. Sont autorisés les bâtiments annexes aux constructions principales et les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions principales existantes sous réserve que les travaux soient conçus :

- dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques ;
- dans le respect de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés, et sous réserve que « la construction ou partie de construction à réaliser ne compromette pas le caractère paysager d'ensemble ».

L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.

Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...).

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

Dans ces espaces, il peut être ponctuellement autorisé des voies d'accès ou des places de stationnement si ces aménagements ne compromettent pas le caractère paysager d'ensemble.



## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès. Les travaux de réhabilitation doivent être exécutés en respectant les matériaux d'origine qui doivent être conservés et, au besoin, réparés.

- **Règles en matière de performances énergétiques**

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,20 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge de retrait.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Apports solaires :

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.

Les installations thermiques et photovoltaïques doivent être intégrées dans la composition architecturale de la toiture.

Protection contre les vents :

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

3

### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**

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

- **Les sentes, ruelles et chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme**

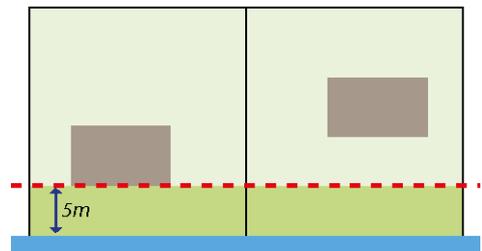
L'édification de dispositif de fermeture visant à clore l'accès aux sentes, chemins, ruelles, itinéraires de randonnées identifiés sur le document graphique comme liaison à préserver est interdite.

#### **Implantation des constructions par rapport aux berges des cours d'eau**

Toute occupation ou aménagement de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges ne sont pas autorisés.

De plus, un recul minimum de 5 mètres, à compter de la berge du cours d'eau, devra être respecté pour toute nouvelle construction.

Celui-ci peut être plus important conformément aux OAP (centre-ville et tennis de la Garderie).



Concernant les cours d'eau, l'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L.215-14 du Code de l'environnement. Ainsi, « [...] Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

échant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. [...] ».

### ▪ **Dispositions relatives aux zones présumées humides**

En vertu de l'article L.211-1 du code de l'environnement on entend par zone humide les terrains exploités ou non habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement permet de déterminer si un milieu est de type zone humide.

Les aménagements prévus dans ces zones, identifiées par la DRIEE, peuvent être soumis à une procédure loi sur l'eau, au titre de la rubrique 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints. En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires doivent être prévues.

Afin de ne pas porter atteinte aux zones présumées humides identifiées sur le plan de zonage, il est recommandé de réaliser une étude pour vérifier le caractère humide de la zone. En cas de zone humide avérée, des dispositions particulières ci-dessous sont applicables.

Il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide ;
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés ;
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines qui sont interdites.

### ▪ **Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles**

Dans les zones concernées par ce risque, dont la carte est annexée au PLU, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

Le constructeur doit :

- prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées ;
- respecter les précautions particulières rappelées dans la fiche technique annexée au PLU (7.3) pour terrasser et fonder un ouvrage.

### ▪ **Les corridors écologiques**

Plusieurs « corridors écologiques » à protéger ont été identifiés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sur le plan de zonage. Ces secteurs forment des continuités écologiques et participent à la trame verte et bleue à préserver. Toute modification des lieux susceptible de porter atteinte à la continuité écologique est interdite.

### ▪ **Les espaces verts protégés et les arbres remarquables**

Des « espaces verts protégés » et « des arbres remarquables » introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage.

Il s'agit, à travers la protection de certains jardins, d'espaces boisés, d'espaces situés le long des cours d'eau ou encore d'arbres remarquables, de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle parcelle isolée mais de considérer le caractère d'ensemble et le quartier défini, leurs abords, de reconnaître l'importance du paysage perçu depuis la voie publique.

Le choix des éléments protégés répond donc à plusieurs critères :

1. Les éléments retenus doivent être considérés comme faisant partie du patrimoine de la commune au sens large du terme, c'est-à-dire comme faisant partie de son histoire, de son identité ou encore de son environnement écologique ;



## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2. Les ensembles paysagers nécessitent une protection pour les motifs principaux ci-dessous :
  - a) par leur contenu naturel : les espaces paysagers liés au passage des cours d'eau à l'air libre, les espaces arborés le long de la voie ferrée ;
  - b) par leur fonction de maillage écologique : les espaces verts en cœur d'îlot ;
  - c) par la place qu'ils occupent au sein d'une entité paysagère plus vaste qu'ils contribuent à identifier : les coteaux jardinés ;
  - d) par leur fonction spatiale structurante au sein de l'urbanisme communal : les franges arborées.

Certains de ces éléments sont à même de cumuler plusieurs fonctions : par exemple, les franges arborées structurent l'espace urbain mais elles font également partie du maillage écologique de transition avec le massif forestier de Marly.

La protection repose aussi complémentaiement à la conservation dans certains cas, de la dimension de parcelles, anciennes, qui participent tout autant que les bâtiments, à la constitution du paysage de coteaux de L'Etang la Ville. Protéger un paysage perçu, c'est protéger ses abords qui le constituent.

Ces protections visent principalement, dans le cas présent,

- à éviter la disparition des éléments de paysage qui caractérisent les propriétés issues du XIXe siècle de la commune ;
- à maintenir la trame paysagère qui caractérise l'Etang la Ville ;
- à conserver les éléments naturels qui favorisent le maintien de la biodiversité.

Des travaux d'entretien de la végétation ou d'aménagement pourront être réalisés sur ces jardins protégés en suivant les procédures habituelles : autorisation de travaux, selon le cas.

Ces travaux devront cependant participer à la « mise en valeur » de ces jardins.

Ce sont :

- les espaces verts en cœur d'îlot ;
- les espaces arborés le long de la voie ferrée ;
- les coteaux jardinés, situés à l'arrière des maisons de la rue Jean Mermoz et à l'aval de la rue de la Garderie ;
- les arbres remarquables ;
- les franges arborées ;
- les espaces paysagers liés au passage des cours d'eau à l'air libre ;
- les espaces paysagers situés sur le site du Clos des Vignes.

« Dans *les espaces verts protégés* », tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du code de l'urbanisme.

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire est susceptible de compromettre le caractère paysager de l'ensemble.

Dans ces espaces, toute construction est interdite, il peut être ponctuellement autorisé :

- des constructions légères sans fondation de type abris de jardin de 12 m<sup>2</sup> maximum, sous réserve qu'elles ne nécessitent l'abattage d'aucun arbre,
- des voies d'accès ou des places de stationnement si ces aménagements ne compromettent pas le caractère paysager d'ensemble.

« Les *arbres remarquables* » identifiés au document graphique ne peuvent être abattus, sauf si leur état phytosanitaire le justifie. L'accord sur la suppression pourra être assorti d'une exigence de replantation. Toute construction à édifier aux abords de ces espaces protégés devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres identifiés.

Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre correspond au tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol. Aux abords de ces arbres, tous travaux devront respecter le système racinaire de l'arbre et garantir son maintien.



## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- **Les espaces paysagers liés au passage des cours d'eau**

Les cours d'eau à l'air libre ne pourront pas être busés. Tout aménagement contraignant l'écoulement du cours d'eau est interdit.

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les espaces classés en espaces boisés classés, et figurant comme tels sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1, L.113-2 et R.113-1 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation d'arrachage et de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 dudit code. Cependant ce régime n'est pas requis lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement d'arbres dangereux ou morts, ainsi que pour toutes les coupes programmées dans un document de gestion approuvé conformément au code forestier (article L.124-1 et L.124-2).

- **Les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares en application du SDRIF**

Dans la bande de protection des lisières de 50 mètres des bois et forêts de plus de 100 ha, mentionnées sur le document graphique, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est interdite en dehors des sites urbains constitués. Un site urbain constitué est un espace bâti, défini à l'échelle d'un ensemble de parcelles et non d'une parcelle isolée, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées.

Hors site urbain constitué :

Toute construction nouvelle est interdite. Sont autorisées les extensions des constructions existantes à hauteur de 20 % d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles ne soient pas réalisées en direction du massif forestier et qu'elles ne constituent pas une nouvelle avancée de l'urbanisation vers le massif sauf celles liées à une exploitation agricole.

En site urbain constitué :

Toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 15 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Dans cette bande de 15 mètres, les droits à construire issus de l'application du présent règlement ne peuvent être utilisés que sous la forme d'extension des constructions existantes, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.

Il est par ailleurs précisé que la limite graphique figurant sur le plan ne peut faire l'objet d'interprétation.

- **Les haies et alignements d'arbres**

Les alignements d'arbres doivent être maintenus. En cas de travaux nécessitant des abattages d'arbres, l'alignement devra être reconstitué.

Des haies arbustives pourront accompagner les clôtures. Il est recommandé qu'elles soient constituées d'essences locales de plusieurs espèces différentes à feuillage vert, caduque ou persistant et favorables à l'avifaune et des espèces à fleurs dont une liste est donnée en annexe au présent règlement.

- **Les plantations d'arbres et d'arbustes**

Les surfaces libres de construction doivent être plantées à raison d'un arbre, au moins pour 300 m<sup>2</sup> de surface calculée par tranche échue.



## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes : les arbres existants sur le terrain doivent dans la mesure du possible être maintenus. En cas d'abattage, un arbre devra être replanté.

L'association d'arbustes et d'arbres de différentes espèces est vivement conseillée pour assurer une diversité et un équilibre végétal. Aussi l'utilisation en continu d'une même essence végétale n'est pas recommandée pour des raisons de monotonie de perception de l'espace urbain.

### ▪ Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement devront être paysagées. Il convient de privilégier les espaces végétalisés, minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

4

## RÈGLES DE STATIONNEMENT

### ▪ Les obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées par la réalisation d'aires de stationnement sur l'unité foncière propre à l'opération.

Le constructeur devra justifier que le nombre d'emplacements prévus correspond aux besoins de la construction dans son ensemble. Il sera réalisé pour ce faire, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé ci-après.

Dans le cadre des réhabilitations et/ou changements de destinations, il sera crédité un nombre de places relatif à l'affectation et/ou à la superficie des anciens locaux, celui-ci viendra en déduction du nombre de places exigibles en application des normes de stationnement mentionnées ci-dessous.

En cas de décimale, le chiffre de place à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

#### **Les constructions à destination d'habitation**

Pour les logements, il est imposé la réalisation de minimum :

*Logement ayant une surface de plancher inférieure à 80 m<sup>2</sup> :*

1,5 emplacement par logement créé ou aménagé.

*Logements ayant une surface de plancher supérieure ou égale à 80 m<sup>2</sup> :*

2 emplacements par logement créé ou aménagé.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 4 logements pour l'accueil de visiteurs.

*Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme :* 1 emplacement par logement créé ou aménagé. En application des articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme, les constructions comportant des logements sociaux devront respecter les dispositions fixées aux articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'urbanisme.

Pour les hébergements, il est imposé 2 places pour 5 unités d'hébergement.

#### **Les constructions à destination de commerce et activités de service**

Afin de faciliter le dynamisme de la commune, dans les zones UCV et UP uniquement il n'est pas fixé de règle pour l'artisanat et commerces de détail et la restauration.



## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans les autres zones, pour les constructions à destination d'artisanat et commerces de détail et restauration, il est imposé 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est imposé 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher destiné à accueillir la clientèle.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, il est imposé 1 place par tranche de 2 chambres.

### ***Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire***

Pour les constructions à destination d'industrie ou d'entrepôt, il est imposé 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les bureaux, il est imposé 1 place par tranche entamée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### ***Les équipements d'intérêt collectif et services publics***

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité des transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

### ***Les exploitations agricoles et forestières***

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation

#### **▪ *Les dimensions des places de stationnement***

Les places doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,50 par 5,00 mètres.

#### **▪ *Les obligations en matière de stationnement vélo :***

Conformément au Code de la construction et de l'habitation :

- Pour les constructions à destination d'habitation groupant au moins 2 logements, comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de la construction, l'espace destiné au stationnement des vélos doit être clos, couvert et situé sur la même unité foncière. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur de la construction. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être situé de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

L'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

- Pour les constructions à destination de bureaux, comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés, ces constructions doivent être équipées d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie représentant 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher ;

L'espace mentionné au premier alinéa peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Pour les constructions à destination de commerces, activités de service, industrie de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être prévu à minima une place pour dix employés.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics uniquement pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour 8 à 12 élèves.



## CHAPITRE 3 / EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- **Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet**

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin avec servitude dressée par acte authentique.

Les voies existantes ou à créer, de statut public ou privé, doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre le ramassage aisé des ordures ménagères et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

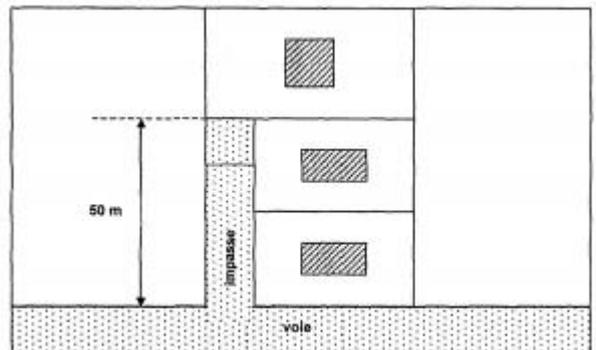
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès automobile sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation des différents usagers de la voirie peut être interdit. Le nombre d'accès automobile aux voies sera limité au minimum indispensable.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des perturbations – telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements / continuités - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules, etc...). Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique vers le réseau collecteur d'assainissement.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

#### Voie en impasse :

La longueur cumulée des voies en impasse est limitée à 50 mètres, dans un souci de limiter l'urbanisation en profondeur sur des terrains ayant de grandes longueurs et ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc.).



- **L'accès sur la parcelle**

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation ;
- il est possible de regrouper plusieurs accès.
- elle nécessite une suppression de places de stationnement existantes trop importantes

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Un seul portail et un seul accès piéton est autorisé. Un second portillon pourra être autorisé pour les unités foncières situées sur deux voies publiques ou privées non en angle dans la mesure où ils seront implantés sur chacune des voies. Cette règle ne s'applique pas aux secteurs faisant l'objet d'OAP.

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- **Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings**

Les chemins d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie de desserte de la parcelle par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5 %, afin d'adoucir et de sécuriser la jonction avec la voie publique.

Les chemins d'accès dont la pente excède 15 % pourront être interdits.

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Ils doivent être aménagés dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;
- Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

## 2

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 2.1 Eau potable

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

#### 2.2 Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics unitaires ou séparatifs seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et aux plans de zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales établis sur le territoire communal. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

#### **Eaux usées**

Conformément aux dispositions de l'article L.1331-1 du Code de la santé publique, toutes les constructions qui ont un accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et situées sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service du réseau public. Pour une construction riveraine de plusieurs voies, l'obligation est effective lorsque l'une de ces voies est pourvue d'un réseau.

L'obligation s'applique également aux constructions situées en contre bas de la chaussée. Dans le cadre de l'intégration des réseaux construits par les aménageurs ou lotisseurs les règles de l'art, le règlement général d'assainissement et l'ensemble de la réglementation en vigueur devront être respectés afin de permettre leur intégration au domaine public.

Pour les rejets non domestiques, le raccordement est soumis à la délivrance d'une autorisation spéciale de déversement. Elle fixe les caractéristiques générales que doivent présenter les eaux industrielles.

L'autorisation peut faire renvoi à une convention spéciale de déversement. Pour les installations classées, l'arrêté préfectoral ne se substitue pas à cette autorisation.

Il est interdit de déverser dans les réseaux d'eaux usées:

- les eaux pluviales, les eaux de sources ;
- le contenu des installations d'assainissement non collectif ;
- tous corps solide ou non, susceptible de nuire :
  - \* au bon état ou au bon fonctionnement du réseau d'assainissement et des ouvrages d'épuration ;
  - \* à la santé du personnel d'exploitation des ouvrages du service d'assainissement ;
  - \* à la flore et la faune aquatique en aval des points de rejets des collecteurs publics.

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ***Eaux pluviales***

Un aménagement ou une construction réalisée(e) sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code civil.

Il est recommandé de limiter les zones imperméabilisées et de favoriser le stockage et l'évacuation des eaux pluviales à la parcelle chez les particuliers dont les terrains permettent le stockage et l'infiltration.

A défaut de pouvoir utiliser ces dispositions, les eaux pluviales issues d'une construction ou installation nouvelle doivent être raccordées aux canalisations du réseau public établies à cet effet (réseau unitaire ou canalisation réservée aux eaux pluviales dans un réseau séparatif).

Tout projet d'urbanisme comportant plus de trois logements doit intégrer la maîtrise des eaux pluviales avec une étude hydraulique spécifique pour définir les ouvrages (stockage et traitement) et devra respecter le débit maximum de restitution admissible aux réseaux de 1 litre/seconde/hectare.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être munies des dispositifs règlementaires.

Dans les secteurs de risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, et en l'absence de réseau séparatif, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

## **2.3 Cas particulier des piscines**

Un disconnecteur doit être installé sur le robinet d'alimentation en eau potable de la piscine afin de prévenir tout risque éventuel de contamination accidentelle de l'eau du réseau de distribution par l'eau de la piscine. Cette prescription est également valable quand le bassin est rempli par un tuyau d'arrosage car il n'y a pas garantie que le tuyau d'arrosage ne trempe pas dans l'eau.

La vidange de la piscine doit se faire dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Si ce réseau n'existe pas, la vidange doit se faire par épandage superficiel sur la propriété. Ceci ne concerne pas les eaux de lavage de filtre qui doivent être dirigées vers les ouvrages de traitement des eaux usées.

## **2.4 Autres réseaux**

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autre réseau câblé doivent être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et câblé doivent être enterrés.

## ***Réseaux de communication électronique***

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.



# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ***Réseaux de distribution d'énergie***

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements comportant au moins deux logements équipés d'un parc de stationnement ainsi que les constructions à destination de bureaux ou de commerces et activités de service équipés d'un parc de stationnement, les parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

## **2.5 Déchets urbains et encombrants**

Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée d'un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets. Ces lieux doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal. Son implantation devra garantir un confort d'usage optimum. Les aires de collecte des encombrants doivent être intégrées par un traitement paysager de qualité.

Pour les constructions de 3 logements et plus :

Déchets urbains (ordures ménagères) : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, avec une surface minimum de 6 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions de plus de 25 logements :

Encombrants : une aire de 15 m<sup>2</sup> minimum doit être créée.

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES



## B. DISPOSITIONS SPECIFIQUES

### CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

- 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

### CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- 1 Volumétrie et implantation des constructions
- 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions



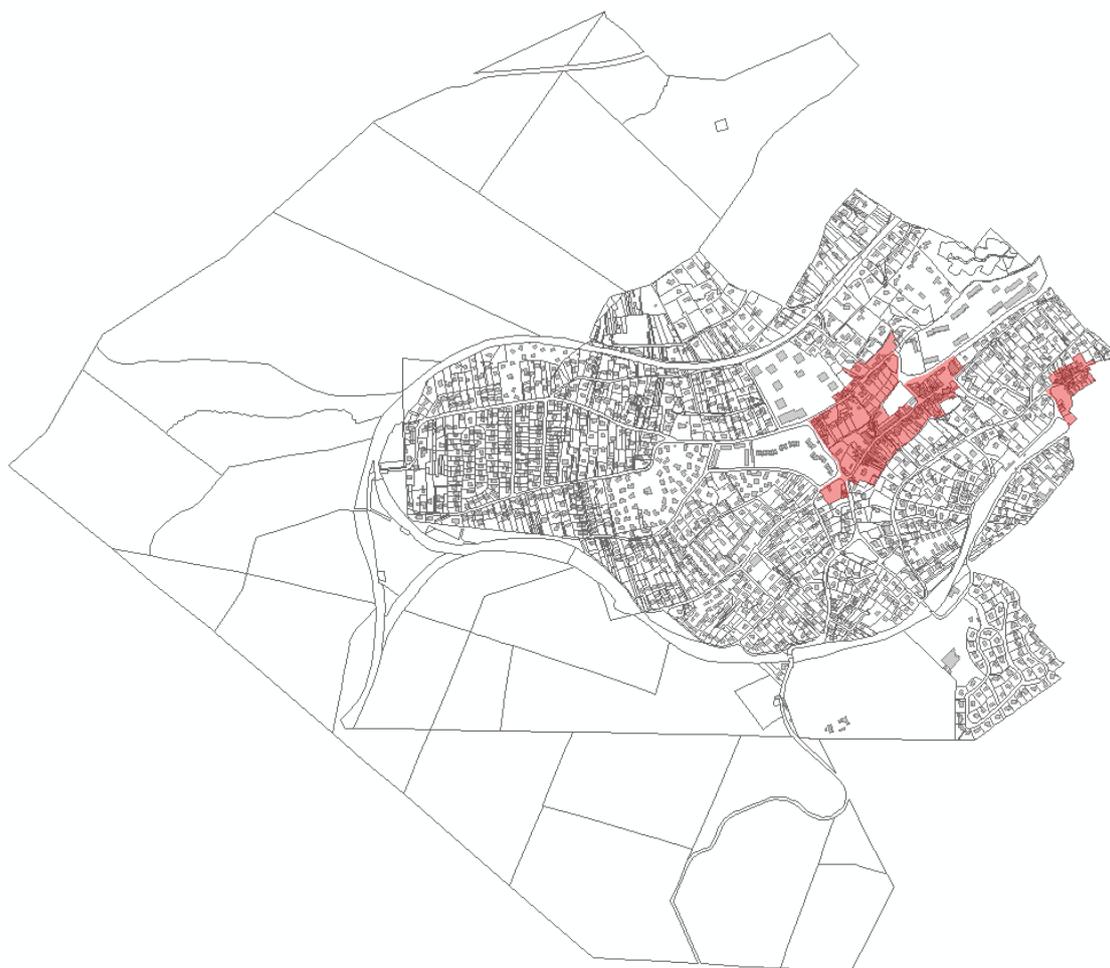
## DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES À LA ZONE UCV

La **zone UCV** correspond au cœur de ville historique et fonctionnel de L'Etang-La-Ville. On y retrouve un bâti de bourg traditionnel ainsi que quelques maisons remarquables et des constructions plus récentes. Cette zone présente une mixité fonctionnelle importante en accueillant des logements, des services, équipements, commerces, etc...

Un secteur **UCVa** a été défini le long de la route de Saint Nom et pour le hameau de la Montagne.

Le dispositif réglementaire vise à permettre l'évolution de ce quartier dans le respect des typologies et formes urbaines existantes tout en veillant à la préservation et la valorisation du cadre paysager du secteur.

Une OAP a été définie sur le cœur de ville.



## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### **INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

*Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.*

#### 1/ Les destinations et sous destinations interdites :

**En UCV :**

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- L'entrepôt ;
- L'industrie en dehors de celle autorisée sous condition ;
- Le centre de congrès et d'exposition.

**En complément en secteur UCVa uniquement :**

- L'industrie ;
- Les commerces et activités de service.

#### 2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

- L'industrie rattachée à l'artisanat à condition qu'elle n'excède pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve de ne pas générer de nuisances et de respecter la vocation mixte de la zone.

L'ensemble des autres destinations et sous-destinations, citées dans les dispositions générales du présent règlement, sont autorisées à l'exception de celles figurant au titre des destinations et sous-destinations interdites.

Dans un souci d'intégration au site, le projet doit s'attacher au respect de la configuration originelle du terrain, privilégiant l'adaptation de la construction au terrain d'accueil et non l'inverse. Les mouvements de terre sont autorisés uniquement s'ils répondent à un impératif technique et s'ils sont conçus comme une partie intégrante du projet et un prolongement de la construction et non pas comme un ouvrage technique isolé.

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

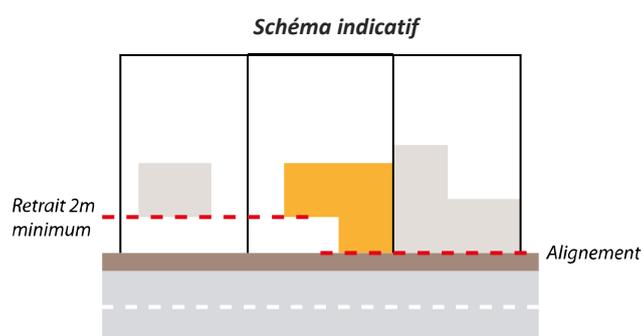
### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

##### **Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie ou en retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.



##### **Règles particulières**

###### ▪ Continuité du bâti en retrait de l'alignement

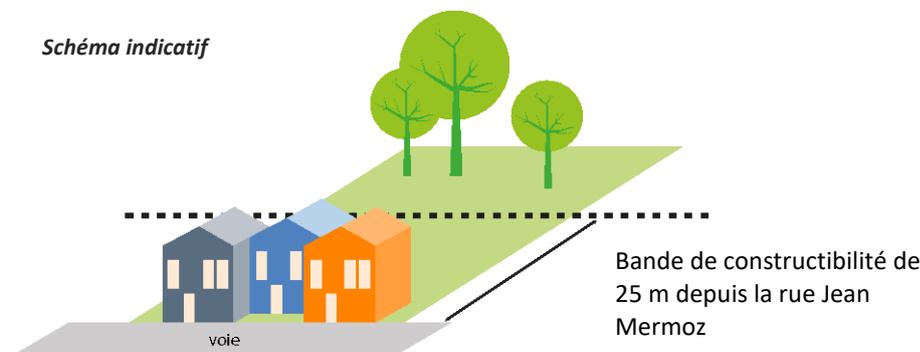
En cas d'implantation en retrait, il est fortement recommandé de marquer une continuité bâtie à l'alignement de la voie par une construction annexe, un mur de clôture ou par les deux, particulièrement en cas d'absence de cour. Cette continuité prendra en compte les continuités à l'alignement des parcelles contiguës pour s'insérer le plus harmonieusement possible dans le paysage urbain. Dans le cas d'espaces d'usage public ou de cours ouvertes sur ou dans le prolongement de l'espace public, il n'est pas nécessairement exigé de marquer la continuité de l'alignement.

La nécessité d'assurer la continuité du bâti ne peut mettre en cause les voies privées (ruelles ou cours existantes) qui donnent à l'ensemble urbain son caractère.

###### ▪ Bande de constructibilité

Des bandes de constructibilité comptées à partir de l'alignement de la rue Jean Mermoz à la date d'application du présent règlement sont définies dans la zone UCV. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux secteurs concernés par des règles spécifiques identifiés sur l'OAP centre-ville.

##### *Schéma indicatif*



Dans la bande de constructibilité de 25 mètres, toutes les constructions sont autorisées.

Au-delà de cette bande de constructibilité, sont autorisées uniquement :

- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dans le respect des règles fixées dans les dispositions générales ;
- les annexes de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum ;
- les piscines de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.

## 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

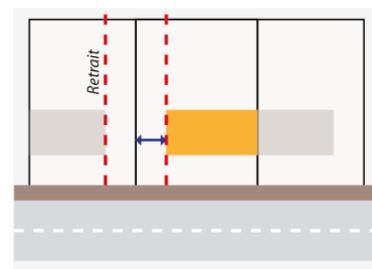
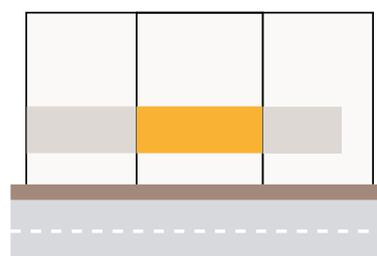
### Règle générale

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra prendre en compte l'implantation des constructions voisines pour s'insérer de manière harmonieuse au sein du tissu existant et respecter les prescriptions suivantes :

Par rapport aux limites séparatives, les constructions :

- Peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives latérales s'il existe déjà une ou des constructions voisines accolées à ces limites ou en retrait. En cas d'implantation en limite séparative latérale, la façade de la construction devra s'harmoniser avec le profil de la construction existante voisine (forme, volume, percements, matériaux, sans pouvoir en dépasser la hauteur) ;
- Doivent être implantées en retrait de toutes les autres limites séparatives ;
- Doivent être implantées en retrait de toutes les limites dans les secteurs n°2 et n°5 concernés par des règles spécifiques identifiées sur l'OAP centre-ville.

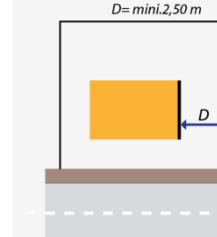
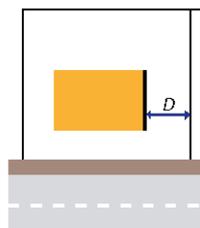
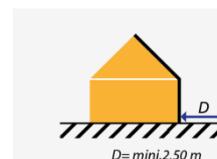
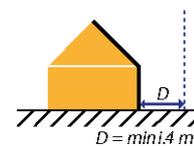
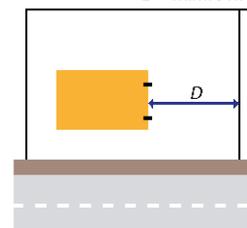
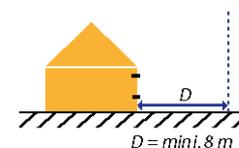
Schémas indicatifs



### Distances de retrait :

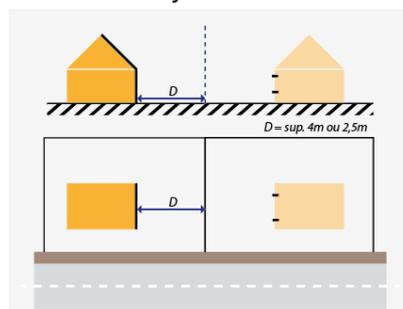
En cas d'implantation de la construction en retrait, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- **8 mètres** si la façade de la construction comporte au moins une baie ou une vue ;
- **4 mètres** si la façade de la construction ne comporte pas de baie ou de vue dans les secteurs concernés par des règles spécifiques identifiées sur l'OAP centre-ville ;
- **2,50 mètres** si la façade de la construction ne comporte pas de baie ou de vue.



**Recommandations :**

En cas de présence d'une construction existante dont la façade en vis-à-vis comporte au moins une baie ou une vue, Il est fortement recommandé de respecter un retrait supérieur à 4 mètres ou 2,50 mètres (dans la mesure du possible d'au moins 8 mètres).

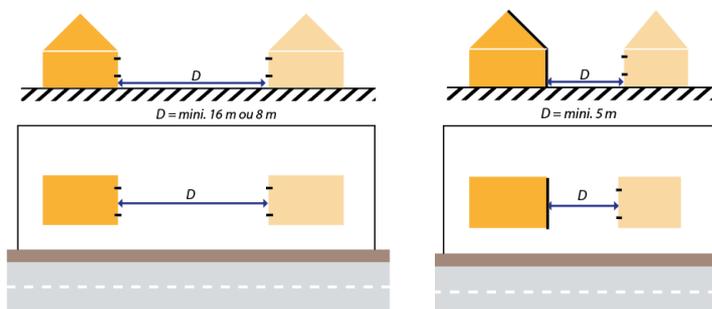
**Schéma indicatif****3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

**Règle générale**

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être au moins égale à :

- **16 mètres** si la façade comporte une ou plusieurs baies ou vues ;
- **8 mètres** si la façade comporte une ou plusieurs baies ou vues dans les secteurs concernés par des règles spécifiques identifiés sur l'OAP centre-ville ;
- **5 mètres** si la façade ne comporte pas de baie ou de vue.

**Schémas indicatifs****Règles particulières**

Il n'est pas fixé de règle :

- Entre une construction principale et une construction annexe ou une piscine non couverte ;
- Entre deux constructions annexes.

Les prescriptions ci-dessus ne sont pas applicables aux modifications, transformations, extensions de constructions existantes sous réserve que la distance entre les différentes constructions ne soit pas diminuée.

#### 4/ L'emprise au sol des constructions

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes

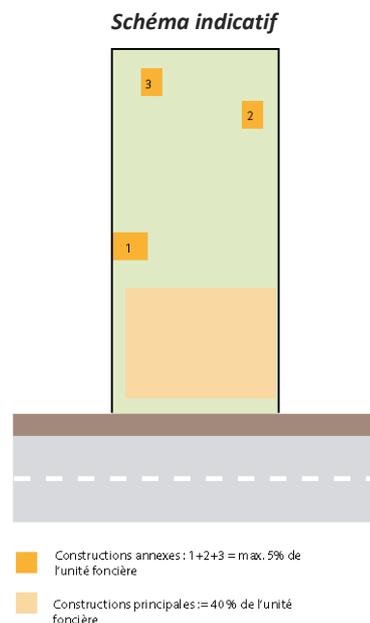
##### Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à **40 %** de la superficie de l'unité foncière. Dans les secteurs concernés par des règles spécifiques identifiés sur l'OAP centre-ville, l'emprise au sol maximale des constructions principales est portée à **50 %** de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions annexes ne pourra pas excéder **5 %** de la superficie de l'unité foncière.

Pour les parcelles inférieures ou égales à 200 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol pour les constructions à destination de commerces est portée à **100 %**.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



#### 5/ La hauteur maximale des constructions

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes

##### Règle générale

###### **En UCV**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres au point le plus haut**.

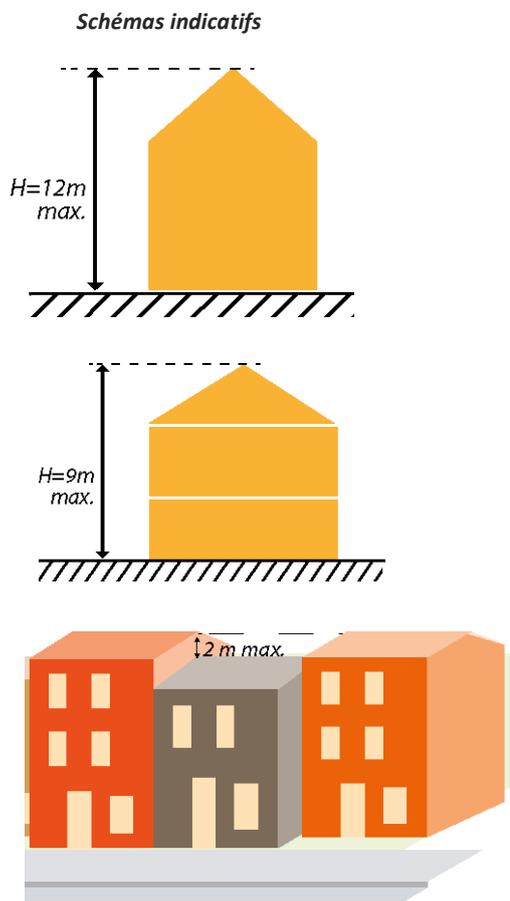
En cas d'extension et/ou de surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur ne pourra excéder celle de la construction voisine la plus haute dans la limite de 12 mètres.

###### **En UCVa**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres au point le plus haut**

Un dépassement de la hauteur fixée peut être autorisé dans la limite de 2 mètres pour permettre de s'aligner sur la hauteur des constructions voisines ou des constructions existantes sur l'unité foncière,

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics



Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes

### 1/ L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- **Les toitures**

Les toitures terrasses non accessibles sur dalles ou végétales sont autorisées pour les constructions annexes uniquement.

- **Les ouvertures**

Les balcons terrasses n'excéderont pas 2,5 mètres de profondeur.

- **Les clôtures**

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ou d'un mur réalisé en pierres apparentes ;
- soit d'un mur de soubassement d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1.1m surmonté d'une grille à barreaudage.

Les murs en pierre existants doivent être conservés, restaurés ou refaits à l'identique à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

En limite séparative, les clôtures doivent être composées :

- soit d'une haie vive doublant éventuellement un treillage ou grillage, de teinte vert foncé ;
- soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ou d'un mur réalisé en pierre apparente, d'une hauteur de 0,80 m minimum, surmonté d'un grillage ou d'une grille et doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ou d'un mur réalisé en pierre apparente, d'une hauteur maximale de 2 m ;
- soit de fascines ou d'échalas de bois jointifs, teinte naturelle, d'une hauteur comprise entre 1.8 m et 2 m.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

### 1/ Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

#### Dispositions générales

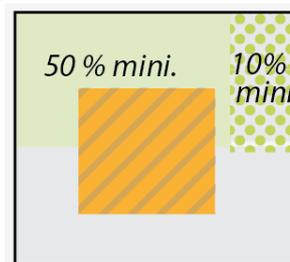
##### Les espaces libres

- **10 %** au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espace de pleine terre. Cette proportion est portée à **30 %** dans les secteurs concernés par des règles spécifiques identifiés sur l'OAP centre-ville.

Les espaces de pleine terre doivent faire l'objet d'un traitement paysager, le recours aux trois strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) est encouragé.

- Afin de préserver la perméabilité des sols **50%** au moins des espaces libres de construction doivent être traités en surfaces non imperméabilisées.
- Il n'est pas fixé de règle pour :
  - les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - les unités foncières inférieures ou égales à 200 m<sup>2</sup>, pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et restauration.

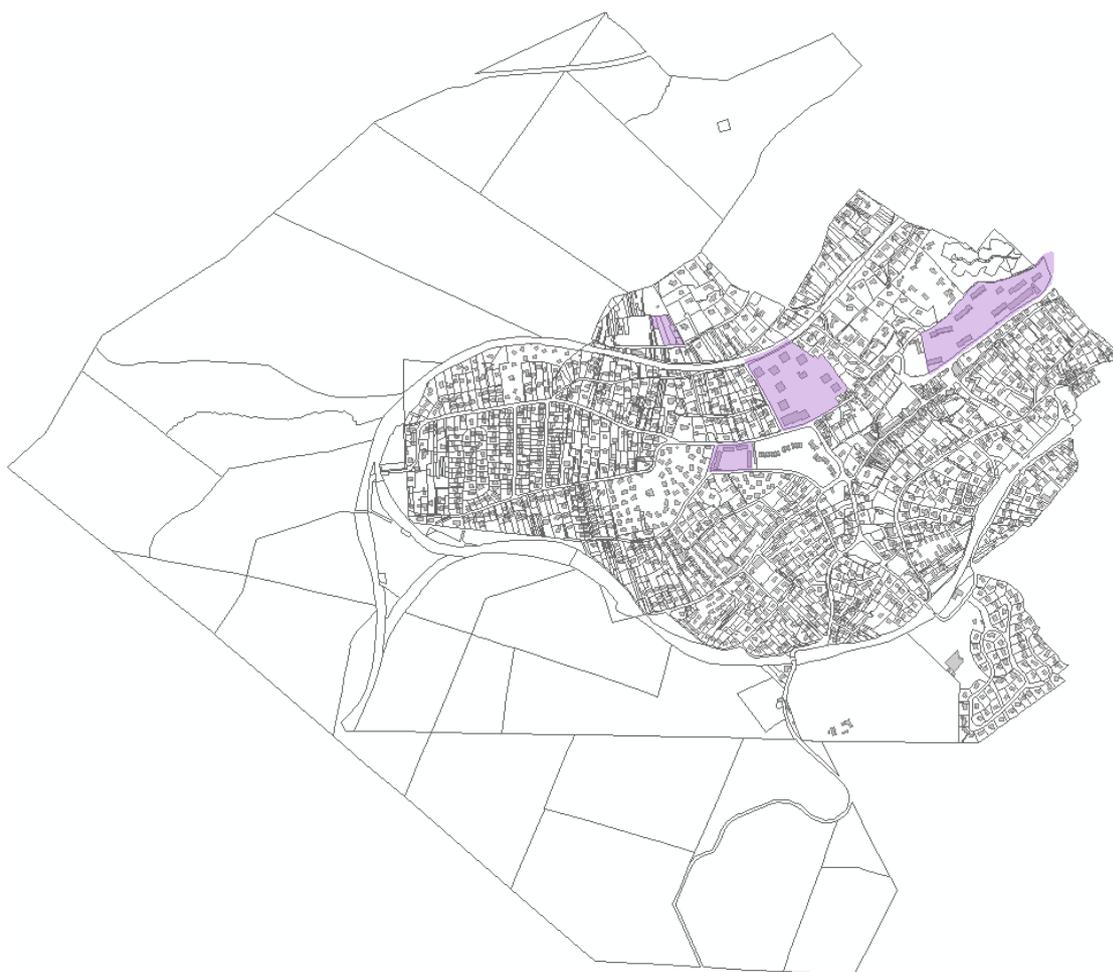
Schéma indicatif



## DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES À LA ZONE UC

La **zone UC** correspond aux grandes résidences d'habitat collectif.

Le dispositif réglementaire vise à maintenir les grandes résidences tout en permettant une légère évolution pour la construction de locaux annexes nécessaire au fonctionnement des résidences.



## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### **INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

*Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.*

#### 1/ Les destinations et sous destinations interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les autres activités du secondaire et tertiaire hormis ceux autorisés sous condition ;
- Les commerces et activités de service hormis ceux autorisés sous condition ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation.

#### 2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

L'aménagement à l'intérieur de constructions, de locaux à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux à condition :

- que la surface totale de ces locaux n'excède pas 30 % de la surface de plancher de la construction ou du logement ;
- que toutes les mesures soient prises afin :
  - de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique ;
  - de ne pas porter atteinte au respect de l'environnement et des paysages ;
  - de ne pas créer de gêne excédant les inconvénients normaux de voisinage.

L'ensemble des autres destinations et sous-destinations, citées dans les dispositions générales du présent règlement, sont autorisées à l'exception de celles figurant au titre des destinations et sous-destinations interdites.

Dans un souci d'intégration au site, le projet doit s'attacher au respect de la configuration originelle du terrain, privilégiant l'adaptation de la construction au terrain d'accueil et non l'inverse. Les mouvements de terre sont autorisés uniquement s'ils répondent à un impératif technique et s'ils sont conçus comme une partie intégrante du projet et un prolongement de la construction et non pas comme un ouvrage technique isolé.

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

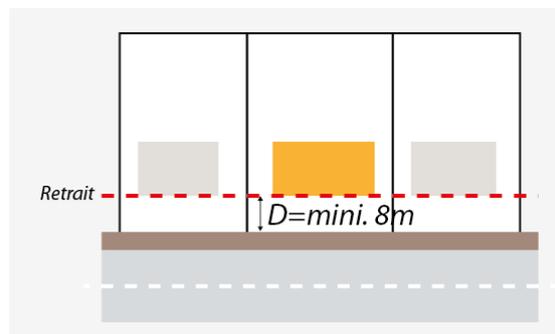
1

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Schéma indicatif



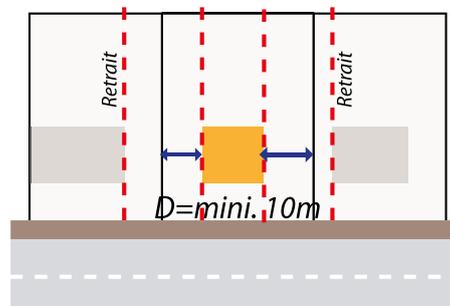
##### Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de minimum 8 mètres par rapport à l'alignement des voies.

#### 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Schéma indicatif



##### Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres de toutes les limites séparatives.

#### 3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

##### Règle générale

Il n'est pas fixé de règle.

#### 4/ L'emprise au sol des constructions

*Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.*

##### **Règle générale**

L'emprise au sol maximale des constructions principales est limitée à l'emprise des constructions existantes. Toutefois, une extension et/ ou une construction nouvelle liée au fonctionnement de la construction, de 10 % de l'emprise au sol existante est autorisée pour la création de locaux techniques, chaufferie, pompe à chaleur...

##### **Règles particulières**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux locaux destinés à la collecte des déchets ménagers et au tri sélectif.

#### 5/ La hauteur maximale des constructions

*Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.*

##### **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur des constructions existantes.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 mètres.

La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et services publics est fixée à 9 mètres.

##### **Règles particulières**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux dispositifs techniques de confort de la construction, sous réserve que celles-ci soient installées en retrait d'un minimum de 1 mètre par rapport au « bord de la toiture » et qu'elles n'excèdent pas 3 mètres de hauteur.

2

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

*Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes*

#### 1/ L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

##### **Les clôtures**

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- soit d'une haie vive ;
- soit d'une grille ;
- soit d'un mur de soubassement d'une hauteur de 0,80 m maximum surmonté obligatoirement d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale.

En limite séparative, les clôtures doivent être composées :

- soit d'une haie vive doublant éventuellement un treillage ou grillage, ou d'une grille à barreaudage de teinte vert foncé ou noir ;
- soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ou d'un mur réalisé en pierre apparente, d'une hauteur de 0,80 m maximum, surmonté d'un grillage ou d'une grille et doublé d'une haie vive ;
- soit de fascines ou d'échalas de bois jointifs, teinte naturelle.

3

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1/ Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

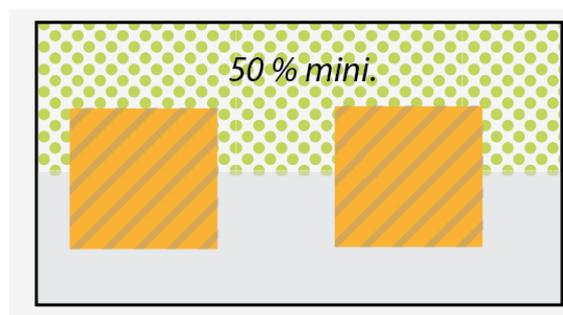
*Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.*

#### Dispositions générales

##### **Les espaces libres**

- 50 % au moins de la superficie des espaces libres doivent être conservés en espace de pleine terre.
- Les espaces de pleine terre doivent faire l'objet d'un traitement paysager, le recours aux trois strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) est encouragé.

*Schéma indicatif*



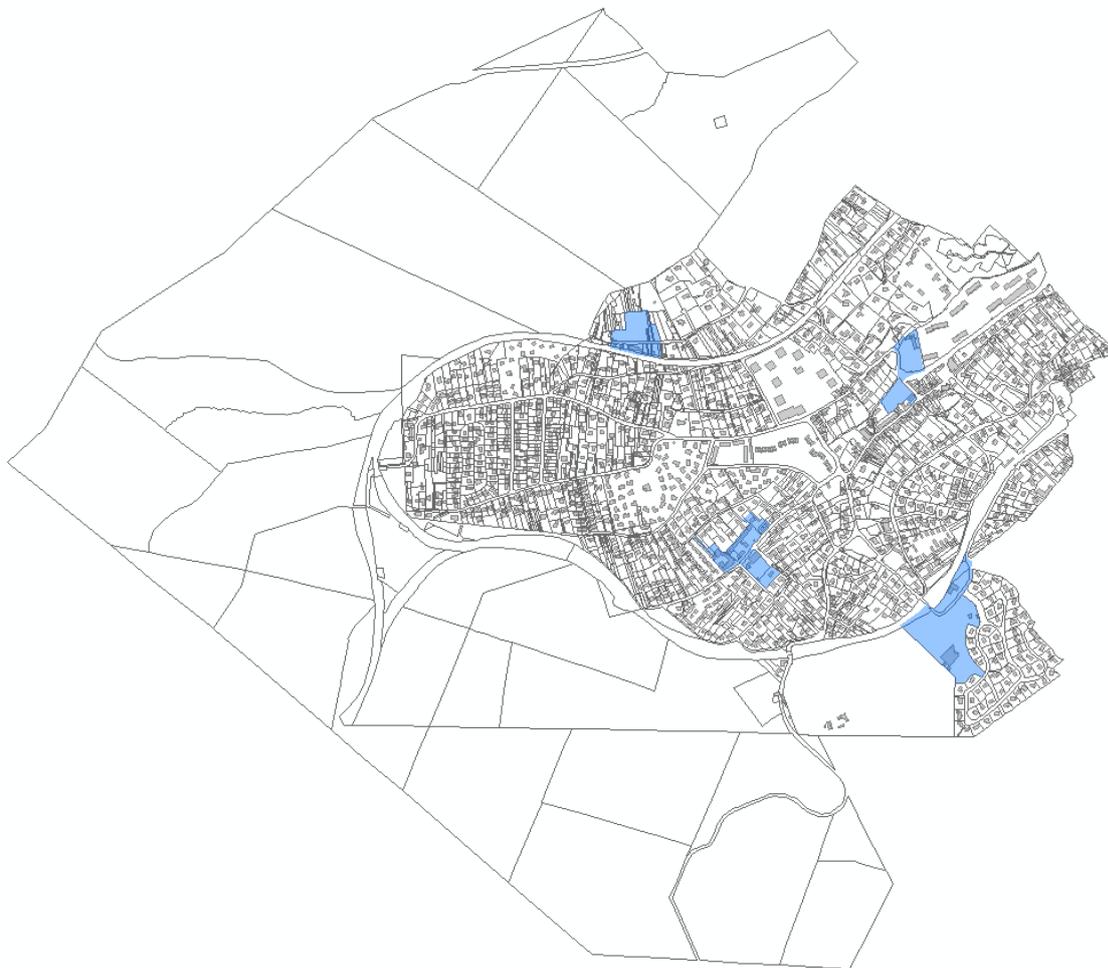


## DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES À LA ZONE UE

La **zone UE** correspond aux grands secteurs d'équipements de la ville.

Deux secteurs UEa1 et UEa2, dans le secteur des Brosses, permettent l'accueil d'activités à vocation artisanale.

Le dispositif réglementaire vise à permettre les évolutions des équipements ainsi que la mise en œuvre de la zone artisanale.



## **CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS**

### **INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

*Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.*

#### **1/ Les destinations et sous destinations interdites :**

En **zone UE**, toute destination hormis :

- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ;
- Les logements.

En **zone UEa** :

- Les commerces et activités de service ;
- L'hébergement ;
- Les centres d'exposition et de congrès ;
- Les entrepôts sauf ceux autorisés sous conditions fixées ci-après ;
- L'industrie sauf ceux autorisés sous conditions fixées ci-après.

#### **2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :**

En **zone UEa**,

- Les entrepôts à condition de ne pas excéder 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- L'industrie liée à l'artisanat.

L'ensemble des autres destinations et sous-destinations, citées dans les dispositions générales du présent règlement, sont autorisées à l'exception de celles figurant au titre des destinations et sous-destinations interdites.

Dans un souci d'intégration au site, le projet doit s'attacher au respect de la configuration originelle du terrain, privilégiant l'adaptation de la construction au terrain d'accueil et non l'inverse. Les mouvements de terre sont autorisés uniquement s'ils répondent à un impératif technique et s'ils sont conçus comme une partie intégrante du projet et un prolongement de la construction et non pas comme un ouvrage technique isolé.

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

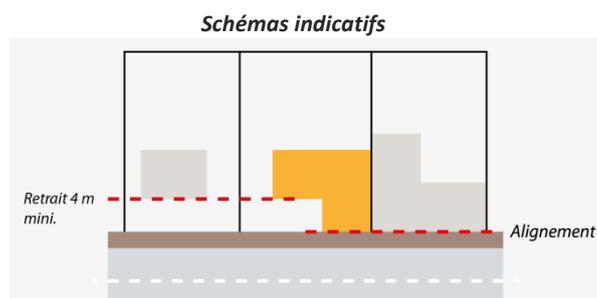
#### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

##### Règle générale

###### **En zone UE,**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

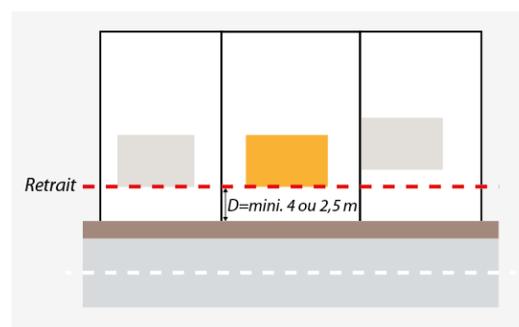


###### **En zone UEa,**

Les constructions doivent être implantées en retrait de :

- 4 mètres minimum par rapport au chemin des Brosses
- 2,5 mètres par rapport au chemin de l'Aqueduc et au chemin des Sablons de la Brosse.

Pour les unités foncières bordées par 3 voies ou chemins, la construction pourra être implantée à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum d'une des voies ou chemins.



#### 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

##### Règle générale

**En zone UE,** les constructions à destination de logement doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

**En zone UEa1,** les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

**En zone UEa2,** il n'est pas fixé de règle.

## UE

### Distances de retrait

La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

#### En zone UE,

Pour les constructions à destination de logements :

- **8 mètres** si la façade de la construction comporte au moins une baie ou une vue ;
- **2,5 mètres** si la façade de la construction ne comporte pas de baie ou de vue.

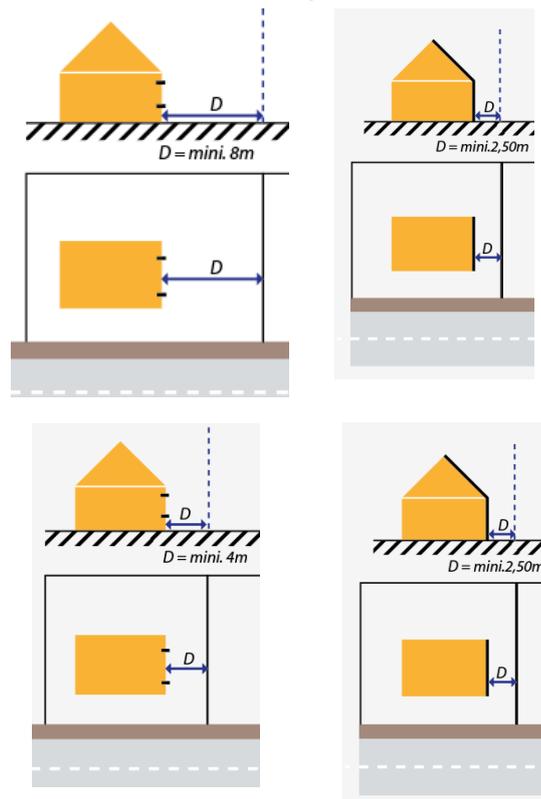
La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

#### En zone UEa1 :

Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec la zone UE : **2 mètres minimum** ;

Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec la zone UR : **4 mètres minimum**.

### Schémas indicatifs



### 3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

#### Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être au moins égale à :

#### En zone UE,

Pour les constructions à destination de logements : **4 mètres**.

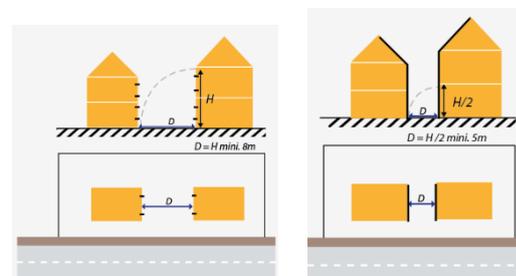
#### En zone UEa1,

- La hauteur de la façade la plus haute avec **8 mètres** minimum si la façade de la construction comporte au moins une baie ou une vue ;
- La moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec **5 mètres** minimum si la façade de la construction ne comporte pas de baie ou de vue.

#### En zone UEa2,

- Il n'est pas fixé de règle.

### Schémas indicatifs



#### 4/ L'emprise au sol des constructions

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes

##### **Règle générale**

En zone UE, il n'est pas fixé de règle.

En zone UEa1 :

L'emprise au sol des constructions est fixée à **50 %** de la superficie de l'unité foncière.

En zone UEa2 :

L'emprise au sol des constructions est fixée à **80 %** de la superficie de l'unité foncière.

#### 5/ La hauteur maximale des constructions

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes

##### **Règle générale**

En zone UE, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : Il n'est pas fixé de règle.

En zone UEa1 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au point le plus haut.

En zone UEa2 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres au point le plus haut.

2

**QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes

#### 1/ L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

##### **Les clôtures et les portails**

Plusieurs portails peuvent être autorisés y compris de grande dimension.

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- soit d'une haie vive ;
- soit d'une grille pouvant être doublée d'une haie vive ;
- soit d'un mur de soubassement d'une hauteur de 0,80 m maximum surmonté obligatoirement d'une grille, d'un grillage pouvant être doublé d'une haie végétale.

En limite séparative, les clôtures doivent être composées :

- soit d'une haie vive doublant éventuellement un treillage ou grillage, ou d'une grille à barreaudage de teinte vert foncé ou noir ;
- soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ou d'un mur réalisé en pierre apparente, d'une hauteur de 0,80 m maximum, surmonté d'un grillage ou d'une grille et doublé d'une haie vive ;
- soit de fascines ou d'échalas de bois jointifs, teinte naturelle.



## UE

Lorsque la limite correspond à une limite avec la zone UR, les clôtures implantées en limite séparative doivent être obligatoirement composées d'une haie vive doublant éventuellement un treillage, un grillage, ou une grille à barreaudage de teinte vert foncé ou noir.

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

3

### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

*Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.*

##### Dispositions générales

##### **Les espaces libres**

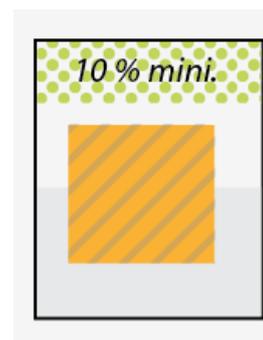
**En zone UE**, il n'est pas fixé de règle.

**En zone UEa1 et UEa2 :**

**10 %** au moins de la superficie des espaces libres doivent être conservés en espace de pleine terre.

Les espaces de pleine terre doivent faire l'objet d'un traitement paysager, le recours aux trois strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) est encouragé.

*Schéma indicatif*



## DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES À LA ZONE UP

La **zone UP** correspond aux zones de projet faisant l'objet d'OAP

La zone **UPa** correspond à la zone de projet Sablons-Pigeonnière

La zone **UPb** correspond à la zone de projet de la Garderie

La zone **UPc** correspond à la zone de projet de l'entrée de ville route de St Germain

Le dispositif réglementaire vise à permettre la mise en œuvre des projets



## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### **INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

*Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.*

#### 1/ Les destinations et sous destinations interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- L'hébergement ;
- Les autres activités du secteur secondaire et tertiaire ;
- Les commerces et activités de service hormis ceux autorisés sous conditions ci-après.

#### 2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

- En zone **UPa** et **UPc**, l'artisanat et commerces de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elle n'excède pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve de ne pas générer de nuisances et de respecter la vocation principale de la zone.

L'ensemble des autres destinations et sous-destinations, citées dans les dispositions générales du présent règlement, sont autorisées à l'exception de celles figurant au titre des destinations et sous-destinations interdites.

Dans un souci d'intégration au site, le projet doit s'attacher au respect de la configuration originelle du terrain, privilégiant l'adaptation de la construction au terrain d'accueil et non l'inverse. Les mouvements de terre sont autorisés uniquement s'ils répondent à un impératif technique et s'ils sont conçus comme une partie intégrante du projet et un prolongement de la construction et non pas comme un ouvrage technique isolé.

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

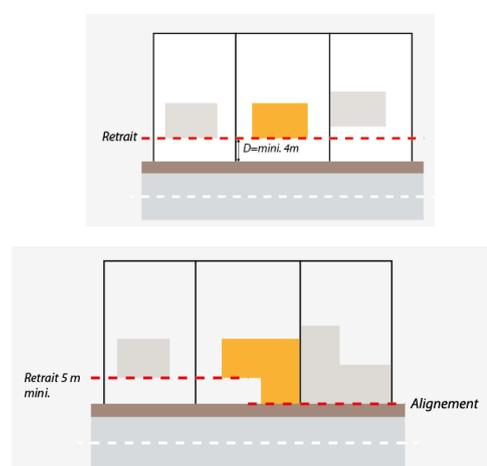
Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

##### Règle générale

En zone **UPa** et **UPb**, les constructions doivent être implantées en retrait de **4 mètres** minimum par rapport à l'alignement des voies.

En zone **UPc**, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de **5 mètres** minimum par rapport à l'alignement de la route de Saint Germain et doivent être implantées en retrait de **2 mètres** minimum par rapport au chemin du Cabaret dans le respect des principes fixés dans l'OAP.

Schémas indicatifs



#### 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

##### Règle générale

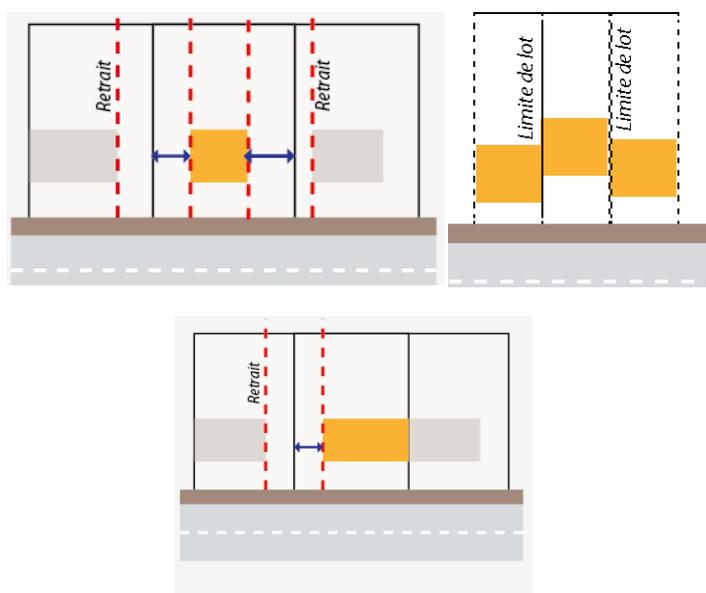
Par rapport aux limites séparatives,

En zone **UPa** et **UPb**, les constructions doivent être implantées en retrait.

En cas de constructions groupées destinées à être divisées en plusieurs lots, celles-ci peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales des lots. Les constructions doivent être implantées en retrait des autres limites séparatives.

En zone **UPc**, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale maximum ou en retrait. Dans tous les cas, elles doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle.

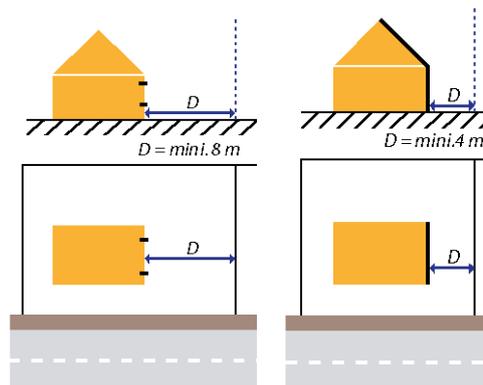
Schémas indicatifs



Distances de retrait :

En cas d'implantation de la construction en retrait, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- **8 mètres** si la façade de la construction comporte au moins une baie ou une vue ;
- **4 mètres** si la façade de la construction ne comporte pas de baie ou de vue.

Recommandations :

En cas de présence d'une construction existante dont la façade en vis-à-vis comporte au moins une baie ou une vue, Il est fortement recommandé de respecter un retrait supérieur à 4 m (dans la mesure du possible d'au moins 8 mètres) que la façade de la nouvelle construction comporte au moins une baie ou une vue ou non.

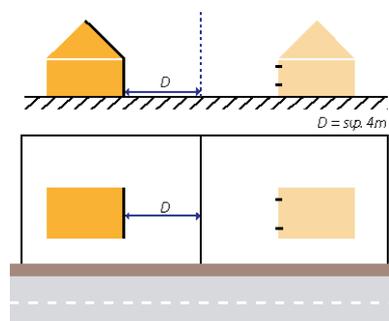


Schéma indicatif

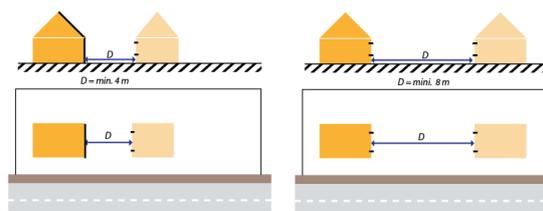
3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être au moins égale à :

- **8 mètres** si la façade comporte une ou plusieurs baies ou vues ;
- **4 mètres** si la façade ne comporte pas de baie ou de vue.

Schémas indicatifs

En cas de constructions groupées destinées à être divisées en plusieurs lots ou non, il n'est pas fixé de règle.

Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- Entre une construction principale et une construction annexe ou une piscine non couverte ;
- Entre deux constructions annexes.

Les prescriptions ci-dessus ne sont pas applicables aux modifications, transformations, extensions de constructions existantes sous réserve que la distance entre les différentes constructions ne soit pas diminuée.

#### 4/ L'emprise au sol des constructions

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes

##### **Règle générale**

En **UPa** : l'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à **40 %** de la superficie de l'unité foncière.

En **UPb** : l'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à **60 %** de la superficie de l'unité foncière.

En **UPc** : l'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à **50 %** de la superficie de l'unité foncière.

#### 5/ La hauteur maximale des constructions

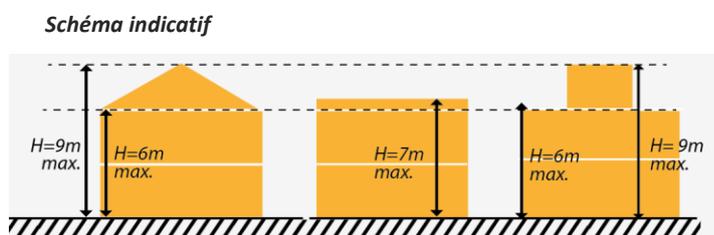
Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes

##### **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **R+1+C** ou **R+1+A** soit **6 mètres** à l'égout du toit et **9 mètres** au point le plus haut et **7 mètres** à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

En zone **UPa**, la hauteur maximale des constructions est fixée à **R+2** soit **9 mètres** au point le plus haut en cas de toiture terrasse à condition de respecter les prescriptions d'aménagement fixées dans l'OAP Sablons-Pigeonnière.

En zone **UPb**, sur 50 % de l'emprise au sol maximale autorisée, la hauteur maximale pourra être augmentée d'un niveau soit **R+2+C** ou **R+2+A** soit **9 mètres** à l'égout du toit et **12 mètres** au point le plus haut et **10 mètres** à l'acrotère en cas de toiture terrasse.



Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes

### 1/ L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

#### Les clôtures

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- soit d'une haie vive ;
- soit d'une grille pouvant être doublée d'une haie vive ;
- soit d'un mur de soubassement d'une hauteur de 0,80 m maximum surmonté obligatoirement d'une grille, d'un grillage pouvant être doublé d'une haie végétale.

En limite séparative, les clôtures doivent être composées :

- soit d'une haie vive doublant éventuellement un treillage ou grillage, ou d'une grille à barreaudage de teinte vert foncé ou noir ;
- soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ou d'un mur réalisé en pierre apparente, d'une hauteur de 0,80 m maximum, surmonté d'un élément en bois ou en aluminium largement ajouré, d'un grillage ou d'une grille à barreaudage largement ajourée, pouvant être doublé d'une haie vive.

### 1/ Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

#### Dispositions générales

##### Les espaces libres

- **En zone UPa : 40 %** au moins de la superficie des espaces libres doivent être conservés en espace de pleine terre
- **En zone UPb : 20 %** au moins de la superficie des espaces libres doivent être conservés en espace de pleine terre ;
- **En zone UPc : 30%** au moins de la superficie de espaces libres doivent être conservés en espaces de pleine terre ;
- Les espaces de pleine terre doivent faire l'objet d'un traitement paysager, le recours aux trois strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) est encouragé.

## DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES À LA ZONE UR1

La zone UR1 correspond aux zones d'habitat à dominante résidentielle sous forme d'opérations d'ensemble.

Pour les quartiers d'habitation réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble, il s'agira seulement d'évolutions modérées du bâti existant. En effet la composition urbaine très organisée de ces résidences, qui pour certaines sont déjà assez denses, ne permet pas d'envisager l'accueil de nouveaux logements, il s'agira plutôt de petites extensions : agrandissement, vérandas.



## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### **INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

*Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.*

#### 1/ Les destinations et sous destinations interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- L'hébergement ;
- Les autres activités du secteur secondaire et tertiaire hormis ceux autorisés sous condition ;
- Les commerces et activités de service hormis ceux autorisés sous condition.

#### 2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

- Les constructions à destination de logement sont autorisées uniquement s'il s'agit d'extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2019) ;

Par ailleurs, les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2019) sont autorisées.

L'aménagement à l'intérieur de constructions, de locaux à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux à condition :

- que la surface totale de ces locaux n'excède pas 30 % de la surface de plancher de la construction ou du logement ;
- que toutes les mesures soient prises afin :
  - de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique ;
  - de ne pas porter atteinte au respect de l'environnement et des paysages ;
  - de ne pas créer de gêne excédant les inconvénients normaux de voisinage.

L'ensemble des autres destinations et sous-destinations, citées dans les dispositions générales du présent règlement, sont autorisées à l'exception de celles figurant au titre des destinations et sous-destinations interdites.

Dans un souci d'intégration au site, le projet doit s'attacher au respect de la configuration originelle du terrain, privilégiant l'adaptation de la construction au terrain d'accueil et non l'inverse. Les mouvements de terre sont autorisés uniquement s'ils répondent à un impératif technique et s'ils sont conçus comme une partie intégrante du projet et un prolongement de la construction et non pas comme un ouvrage technique isolé.

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

##### Règle générale

Les travaux ne doivent pas modifier l'implantation existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2019) en vis-à-vis de la voie principale correspondant à la façade principale.

Toutefois, sont autorisés :

- les aménagements consistant à la fermeture d'espaces couverts existants à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2019) tels fermeture des porches d'entrée ou de loggias.

#### 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

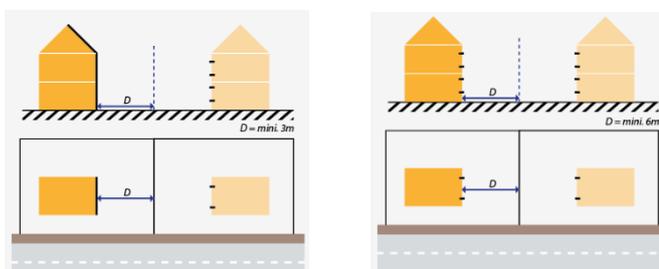
##### Règle générale

Les extensions des constructions existantes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. Dans tous les cas, elles doivent être implantées en retrait des autres limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci sera de :

- **3 mètres** minimum si la façade en-vis-à-vis ne comporte pas de baie ou de vue ;
- **6 mètres** minimum si la façade en-vis-à-vis comporte des baies ou des vues.

##### Schémas indicatifs



#### 3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

##### Règle générale

Il n'est pas fixé de règle.

#### 4/ L'emprise au sol des constructions

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes

##### Règle générale

L'emprise au sol maximale des extensions est fixée à l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2019), augmentée de **20 m<sup>2</sup> au maximum**.

Les piscines ne sont pas assujetties à cette règle.

Par ailleurs, en plus de l'emprise au sol autorisée, l'emprise au sol maximale des annexes est fixée à **12 m<sup>2</sup>**.

##### Dans le cas d'une copropriété :

L'emprise au sol maximale des extensions et annexes est fixée à l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2019) par lot de copropriété de 20 m<sup>2</sup> au maximum. Les piscines ne sont pas assujetties à cette règle.

Par ailleurs, en plus de l'emprise au sol autorisée, l'emprise au sol maximale des annexes est fixée à **12 m<sup>2</sup>**.

Schéma indicatif



#### 5/ La hauteur maximale des constructions

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes

##### Règle générale

La hauteur maximale des constructions existantes doit être conservée.

La hauteur maximale des extensions et des annexes est limitée à **R** soit **4 mètres** maximum au point le plus haut.

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

### 1/ L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

#### Les clôtures

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- soit d'une haie vive ;
- soit d'une grille pouvant être doublée d'une haie vive ;
- soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ou d'un mur réalisé en pierre apparente, d'une hauteur de 0,80 m maximum, surmonté d'un élément en bois ou en aluminium largement ajouré, d'un grillage ou d'une grille à barreaudage largement ajourée, pouvant être doublé d'une haie vive ;

En limite séparative, les clôtures doivent être composées :

- soit d'une haie vive doublant éventuellement un treillage ou grillage, ou d'une grille à barreaudage de teinte vert foncé ou noir ;
- soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ou d'un mur réalisé en pierre apparente, d'une hauteur de 0,80 m maximum, surmonté d'un grillage ou d'une grille pouvant être doublé d'une haie vive ;
- soit de fascines ou d'échalas de bois jointifs, teinte naturelle.

### 1/ Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

#### Dispositions générales

##### Les espaces libres

- La superficie des espaces libres traités en espaces verts existants doit être conservée hors extension, piscines et annexe autorisées.



## DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES À LA ZONE UR2

La **zone UR2** correspond aux zones d'habitat à dominante résidentielle sous forme d'habitat libre

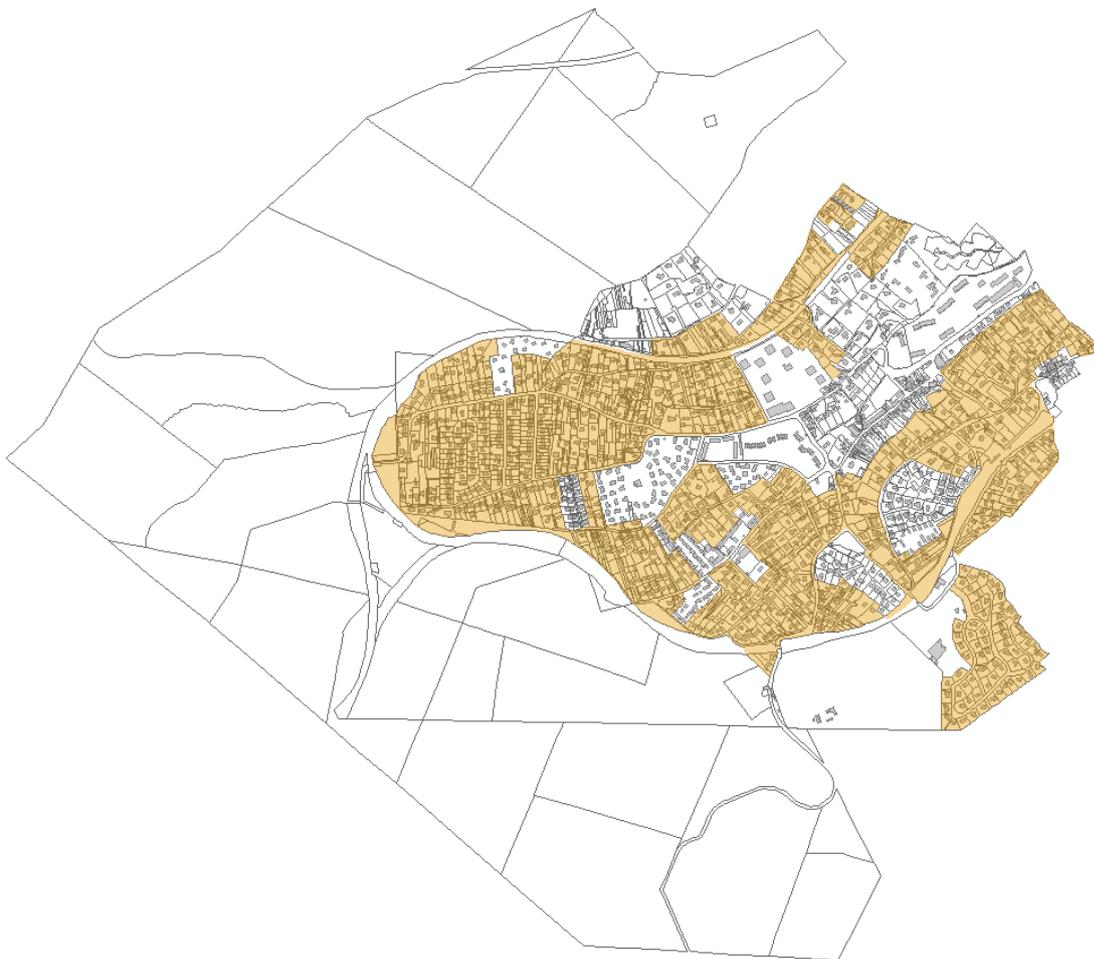
3 secteurs ont été identifiés :

La zone **UR2a** pour les quartiers résidentiels situés à proximité de la gare de l'Etang la Ville et de la halte tram-train

La zone **UR2b** pour les autres quartiers résidentiels hormis celui situé au-dessus du chemin du Dessus des Jardins et au-dessus du chemin de la Chancellerie

La zone **UR2c** pour le quartier situé au-dessus du chemin du Dessus des Jardins et au-dessus du chemin de la Chancellerie

Pour les quartiers résidentiels à dominante d'habitat individuel diffus ou comprenant de nombreux jardins, de nouvelles constructions pourront être réalisées, mais ce sera de manière encadrée afin que cette évolution se fasse dans le respect de la qualité du cadre de vie et de l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal.



## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### **INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

*Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.*

#### 1/ Les destinations et sous destinations interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- L'hébergement ;
- Les autres activités du secteur secondaire et tertiaire hormis celles autorisées sous condition ;
- Les commerces et activités de service hormis ceux autorisés sous condition ;
- En **UR2b**, les équipements de superstructure liés au stationnement des véhicules motorisés de type parking silo.

#### 2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition de ne pas excéder 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- L'aménagement à l'intérieur de constructions, de locaux à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux à condition :
  - que la surface totale de ces locaux n'excède pas 30 % de la surface de plancher de la construction ou du logement ;
  - que toutes les mesures soient prises afin :
    - de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique ;
    - de ne pas porter atteinte au respect de l'environnement et des paysages ;
    - de ne pas créer de gêne excédant les inconvénients normaux de voisinage.

L'ensemble des autres destinations et sous-destinations, citées dans les dispositions générales du présent règlement, sont autorisées à l'exception de celles figurant au titre des destinations et sous-destinations interdites.

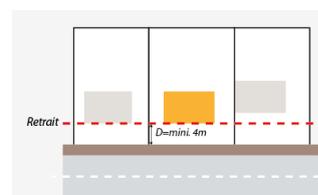
Dans un souci d'intégration au site, le projet doit s'attacher au respect de la configuration originelle du terrain, privilégiant l'adaptation de la construction au terrain d'accueil et non l'inverse. Les mouvements de terre sont autorisés uniquement s'ils répondent à un impératif technique et s'ils sont conçus comme une partie intégrante du projet et un prolongement de la construction et non pas comme un ouvrage technique isolé.

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

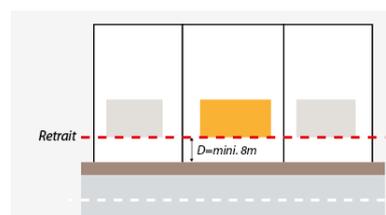
Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

**Règle générale**

En **UR2a**, les constructions doivent être implantées en retrait de **4 mètres** minimum par rapport à l'alignement des voies.

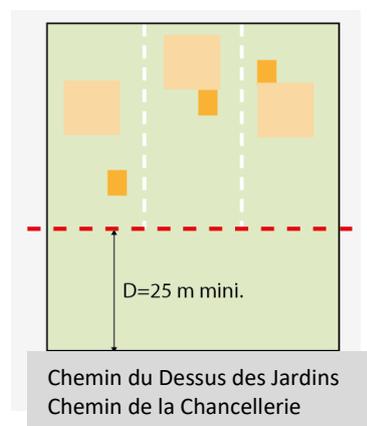
**Schémas indicatifs**

En **UR2b et UR2c**, les constructions doivent être implantées en retrait de **8 mètres** minimum par rapport à l'alignement des voies.

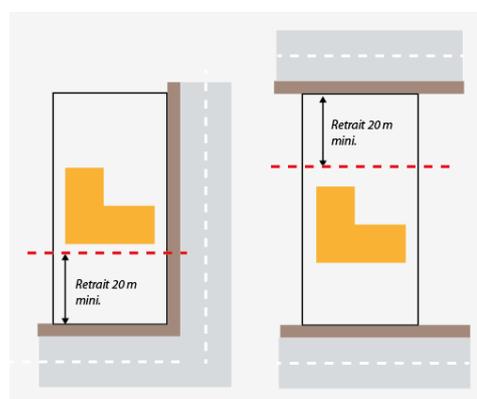


En **UR2c**, les constructions doivent être implantées en retrait de **25 mètres** minimum par rapport à l'alignement :

- du chemin du Dessus des Jardins ;
- du chemin de la Chancellerie.

**Règle particulière**

En **UR2b et UR2c**, en cas d'unité foncière située à l'angle d'au moins deux voies ou bordée par au moins deux voies, le retrait de 20 mètres minimum imposé par rapport à une limite séparative au choix (exposé dans les règles ci-après) peut être substitué par un retrait de 20 mètres minimum par rapport à l'alignement de l'une des voies.



## 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

### Règle générale

Dans une marge de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives, le terrain naturel avant travaux doit être conservé ou restitué après travaux, sauf cas particulier lié à la réalisation d'une voie d'accès.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra prendre en compte l'implantation des constructions voisines pour s'insérer de manière harmonieuse au sein du tissu existant et respecter les prescriptions suivantes :

Par rapport aux limites séparatives, les constructions :

- Peuvent être implantées sur une limite séparative latérale maximum s'il existe déjà une construction voisine accolée à cette limite ou en retrait. En cas d'implantation en limite séparative latérale, la façade de la construction devra s'harmoniser avec le profil de la construction existante voisine (forme, volume, percements, matériaux, sans pouvoir en dépasser la hauteur) ;
- Doivent être implantées en retrait par rapport aux autres limites séparatives.

### Distances de retrait

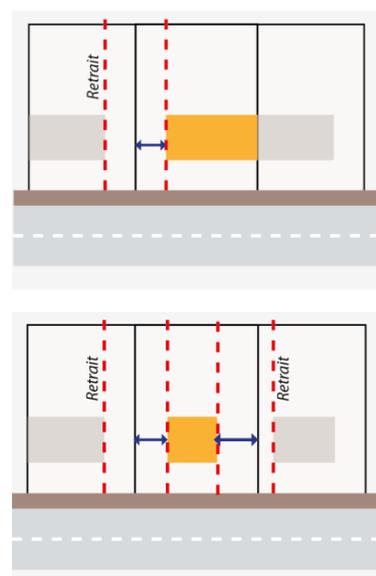
#### ▪ UR2a

En UR2a par rapport à toute limite séparative :

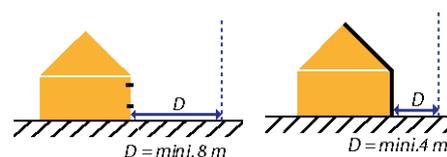
La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- **8 mètres** si la façade de la construction comporte au moins une baie ou une vue ;
- **4 mètres** si la façade de la construction ne comporte pas de baie ou de vue.

Schémas indicatifs



Schémas indicatifs



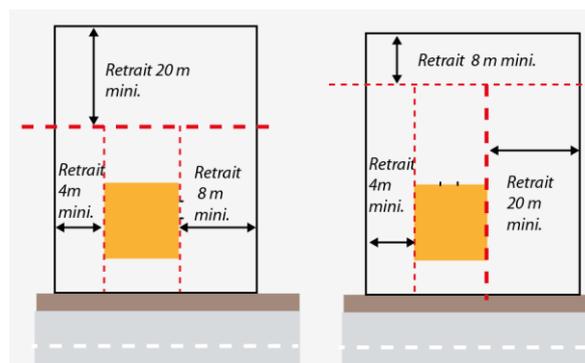
## UR2

### UR2b et UR2c

#### Par rapport à une limite séparative au choix

Toute construction nouvelle devra respecter une marge de retrait de **20 mètres** minimum par rapport à l'une des limites séparatives.

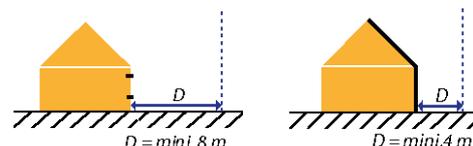
Les extensions des constructions existantes ne sont pas soumises à cette règle.



#### Par rapport aux autres limites séparatives,

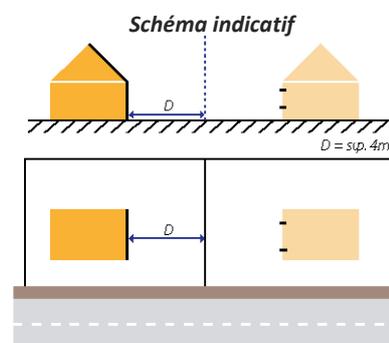
La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- **8 mètres** si la façade de la construction comporte au moins une baie ou une vue ;
- **4 mètres** si la façade de la construction ne comporte pas de baie ou de vue.



#### Recommandations :

En cas de présence d'une construction existante dont la façade en vis-à-vis comporte au moins une baie ou une vue, Il est fortement recommandé de respecter un retrait supérieur à 4 mètres (dans la mesure du possible d'au moins 8 mètres)



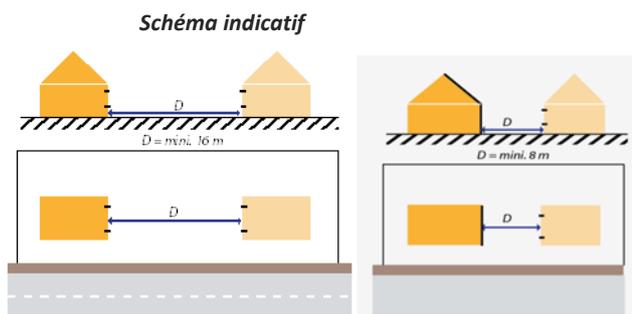
### 3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

#### Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être au moins égale à :

- **16 mètres** si la façade comporte une ou plusieurs baies ou vues ;
- **8 mètres** si la façade ne comporte pas de baie ou de vue.



#### Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- Entre une construction principale et une construction annexe ou une piscine non couverte ;
- Entre deux constructions annexes.

Les prescriptions ci-dessus ne sont pas applicables aux modifications, transformations, extensions de constructions existantes sous réserve que la distance entre les différentes constructions ne soit pas diminuée.

#### 4/ L'emprise au sol des constructions

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes

##### Règle générale

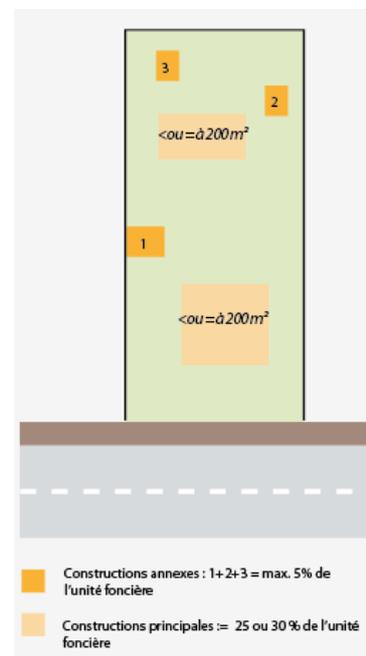
L'emprise au sol maximale par bâtiment destiné à des constructions à destination de logement ne devra pas excéder 200 m<sup>2</sup>. Si l'emprise au sol autorisée dépasse 200 m<sup>2</sup> elle devra être scindée en plusieurs constructions séparées les unes des autres dont aucune n'excédera 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des annexes ne pourra pas excéder 5% de la superficie de l'unité foncière.

En **UR2a**, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **30 %** de la superficie de l'unité foncière.

En **UR2b** et **UR2c**, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **25 %** de la superficie de l'unité foncière.

Schéma indicatif



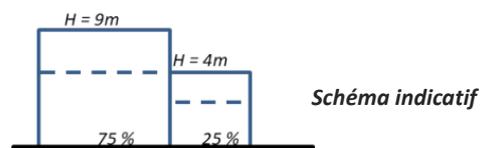
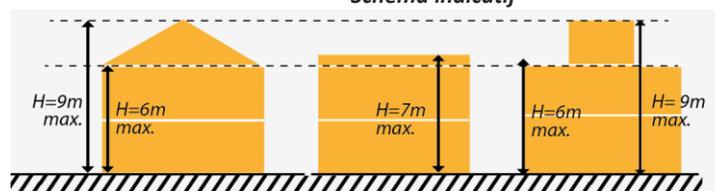
#### 5/ La hauteur maximale des constructions

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes

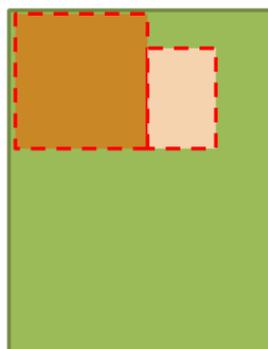
##### Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **R+1+C ou R+1+A soit 6 mètres** à l'égout du toit et **9 mètres** au point le plus haut et **7 mètres** à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Schéma indicatif



La hauteur maximale ne pourra être utilisée que sur 75 % de l'emprise au sol maximale du terrain d'assiette du projet. Pour les 25 % d'emprise au sol restants, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres.



Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

### 1/ L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

#### Les clôtures

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- soit d'une haie vive ;
- soit d'une grille pouvant être doublée d'une haie vive ;
- soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ou d'un mur réalisé en pierre apparente, d'une hauteur de 0,80 m maximum, surmonté d'un élément en bois ou en aluminium largement ajouré, d'un grillage ou d'une grille à barreaudage largement ajourée, pouvant être doublé d'une haie vive ;

En limite séparative, les clôtures doivent être composées :

- soit d'une haie vive doublant éventuellement un treillage ou grillage, ou d'une grille à barreaudage de teinte vert foncé ou noir ;
- soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ou d'un mur réalisé en pierre apparente, d'une hauteur de 0,80 m maximum, surmonté d'un grillage ou d'une grille pouvant être doublé d'une haie vive ;
- soit de fascines ou d'échalas de bois jointifs, teinte naturelle.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1/ Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

#### Règle générale

En **UR2a**, **50 %** au moins de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert.

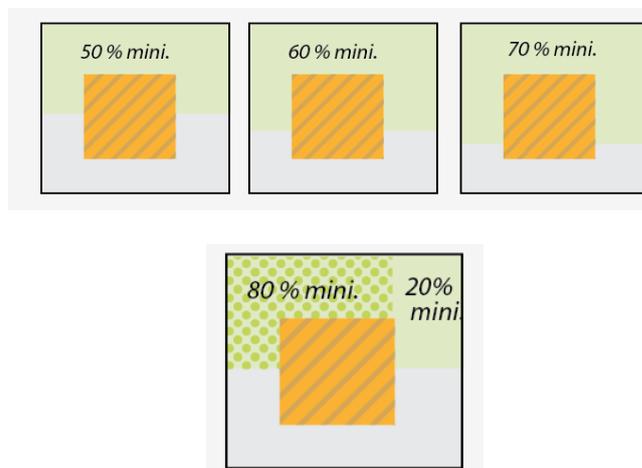
En **UR2b**, **60 %** au moins de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert.

En **UR2c**, **70 %** au moins de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert.

Dont :

- 80 % des espaces verts devront être traités en espaces de pleine terre ;
- 20 % des espaces verts devront être traités soit en espaces de pleine terre, soit en espaces verts éco-aménageables en toitures ou en façades.

Schémas indicatifs



## UR2

Un coefficient pondérateur s'applique :

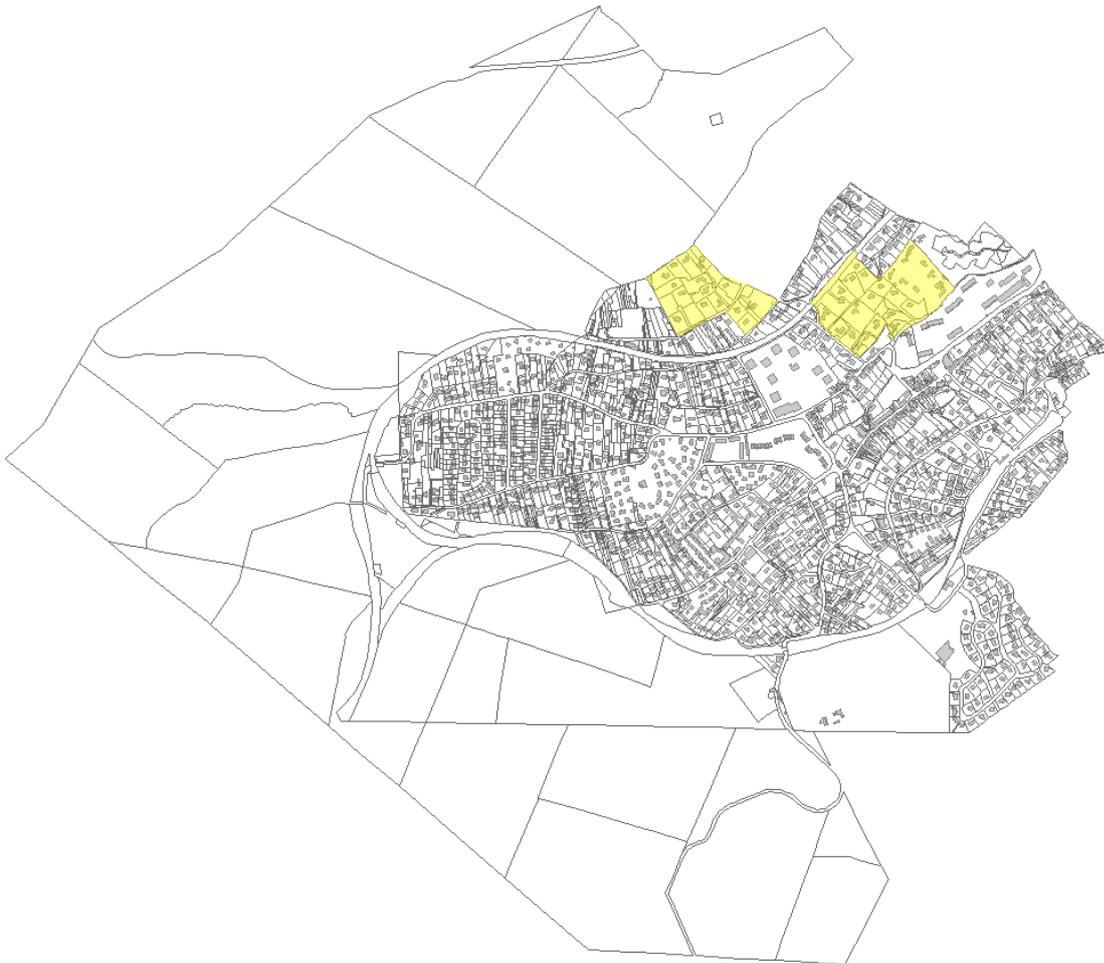
- Espaces verts de pleine terre : coefficient de 1 ;
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre supérieure à 0,60 m, suffisante afin de garantir durablement la viabilité des plantations : coefficient de 0,50.



**DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES À LA ZONE UR3**

La **zone UR 3** correspond aux zones à dominante résidentielle sous forme d'habitat libre peu dense

Pour les quartiers d'habitat individuel diffus ou comprenant de nombreux jardins, de nouvelles constructions pourront être réalisées, mais ce sera de manière encadrée afin que cette évolution se fasse dans le respect de la qualité du cadre de vie et de l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal.



## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### **INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

*Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.*

#### **1/ Les destinations et sous destinations interdites :**

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- L'hébergement ;
- Les autres activités du secteur secondaire et tertiaire hormis celles autorisées sous condition ;
- Les commerces et activités de service hormis ceux autorisés sous condition ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :**

- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition de ne pas excéder 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- L'aménagement à l'intérieur de constructions, de locaux à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux à condition :
  - que la surface totale de ces locaux n'excède pas 30 % de la surface de plancher de la construction ou du logement ;
  - que toutes les mesures soient prises afin :
    - de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique ;
    - de ne pas porter atteinte au respect de l'environnement et des paysages ;
    - de ne pas créer de gêne excédant les inconvénients normaux de voisinage.

L'ensemble des autres destinations et sous-destinations, citées dans les dispositions générales du présent règlement, sont autorisées à l'exception de celles figurant au titre des destinations et sous-destinations interdites.

Dans un souci d'intégration au site, le projet doit s'attacher au respect de la configuration originelle du terrain, privilégiant l'adaptation de la construction au terrain d'accueil et non l'inverse. Les mouvements de terre sont autorisés uniquement s'ils répondent à un impératif technique et s'ils sont conçus comme une partie intégrante du projet et un prolongement de la construction et non pas comme un ouvrage technique isolé.

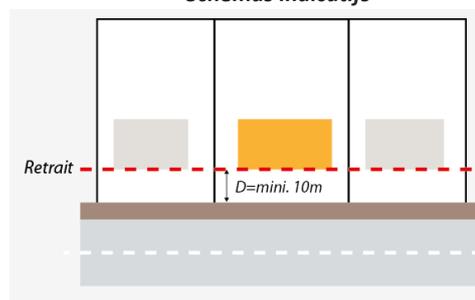
1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

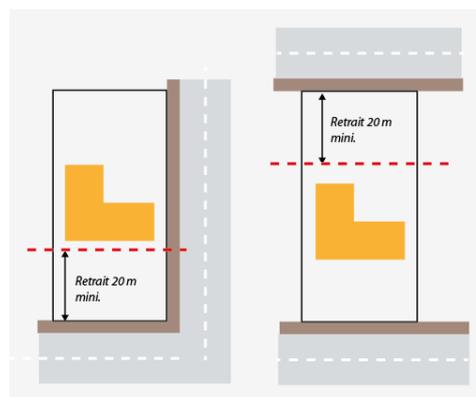
Schémas indicatifs

**Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

**Règle particulière**

En cas d'unité foncière située à l'angle d'au moins deux voies ou bordée par au moins deux voies, le retrait de 20 mètres minimum imposé par rapport à une limite séparative au choix (exposé dans les règles ci-après) peut être substitué par un retrait de 20 mètres minimum par rapport à l'alignement de l'une des voies.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

**Règle générale**

Dans une marge de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives, le terrain naturel avant travaux doit être conservé ou restitué après travaux, sauf cas particulier lié à la réalisation d'une voie d'accès

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Distances de retrait**Par rapport à une limite séparative au choix**

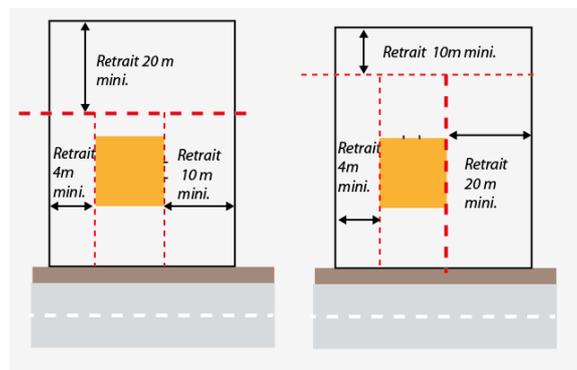
Toute construction nouvelle devra respecter une marge de retrait de 20 mètres minimum par rapport à l'une des limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes ne sont pas soumises à cette règle.

**Par rapport aux autres limites séparatives**

La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- **10 mètres** si la façade de la construction comporte au moins une baie ou une vue ;
- **4 mètres** si la façade de la construction ne comporte pas de baie ou de vue

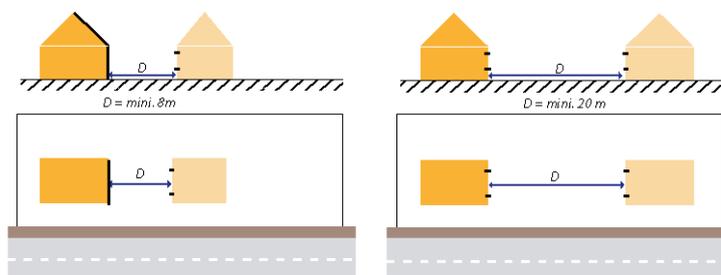
*Schémas indicatifs***3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

**Règle générale**

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces deux constructions doit être au moins égale à :

- **20 mètres** si la façade comporte une ou plusieurs baies ou vues ;
- **8 mètres** si la façade ne comporte pas de baie ou de vue.

*Schémas indicatifs***Règles particulières**

Il n'est pas fixé de règle :

- Entre une construction principale et une construction annexe ou une piscine non couverte ;
- Entre deux constructions annexes.

Les prescriptions ci-dessus ne sont pas applicables aux modifications, transformations, extensions de constructions existantes sous réserve que la distance entre les différentes constructions ne soit pas diminuée.

#### 4/ L'emprise au sol des constructions

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

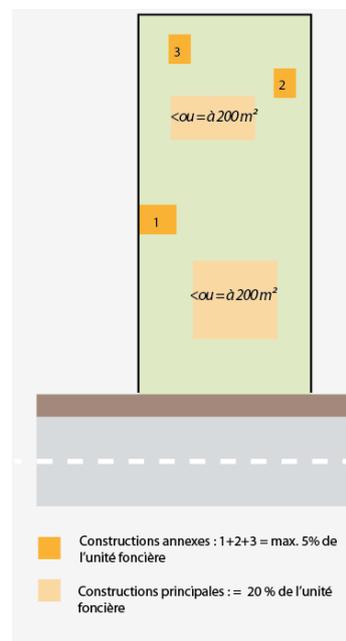
##### Règle générale

L'emprise au sol maximale par bâtiment destiné à des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 200 m<sup>2</sup>. Si l'emprise au sol autorisée dépasse 200 m<sup>2</sup> elle devra être scindée en plusieurs constructions séparées les unes des autres dont aucune n'excédera 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des annexes ne pourra pas excéder 5% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Schéma indicatif



#### 5/ La hauteur maximale des constructions

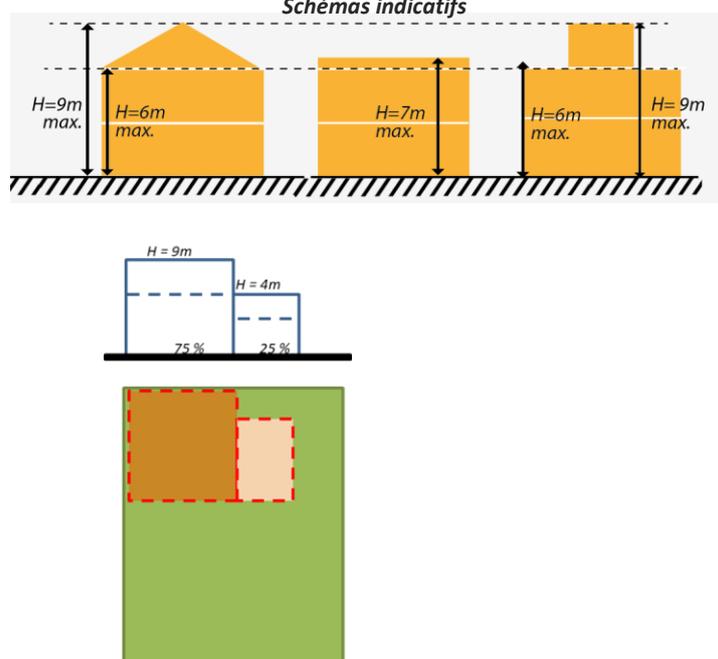
Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes

##### Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **R+1+C** ou **R+1+A** soit **6 mètres** à l'égout du toit et **9 mètres** au point le plus haut et **7 mètres** à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur maximale ne pourra être utilisée que sur 75 % de l'emprise au sol maximale du terrain d'assiette du projet. Pour les 25 % d'emprise au sol restants, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

Schémas indicatifs



Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

### 1/ L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

#### Les clôtures

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

- soit d'une haie vive ;
- soit d'une grille pouvant être doublée d'une haie vive ;
- soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ou d'un mur réalisé en pierre apparente, d'une hauteur de 0,80 m maximum, surmonté d'un élément en bois ou en aluminium largement ajouré, d'un grillage ou d'une grille à barreaudage largement ajourée, pouvant être doublé d'une haie vive.

En limite séparative, les clôtures doivent être composées :

- soit d'une haie vive doublant éventuellement un treillage ou grillage, ou d'une grille à barreaudage de teinte vert foncé ou noir ;
- soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ou d'un mur réalisé en pierre apparente, d'une hauteur de 0,80 m maximum, surmonté d'un grillage ou d'une grille pouvant être doublé d'une haie vive ;
- soit de fascines ou d'échalas de bois jointifs, teinte naturelle.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

### 1/ Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

#### Règle générale

**60 %** au moins de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert.

Dont :

- 80 % des espaces verts devront être traités en espaces de pleine terre ;
- 20 % des espaces verts devront être traités soit en espaces de pleine terre, soit en espaces verts éco-aménageables en toitures ou en façades.

Un coefficient pondérateur s'applique :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient de 1 ;
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre supérieure à 0,60 m, suffisante afin de garantir durablement la viabilité des plantations : coefficient de 0,50.

Schémas indicatifs

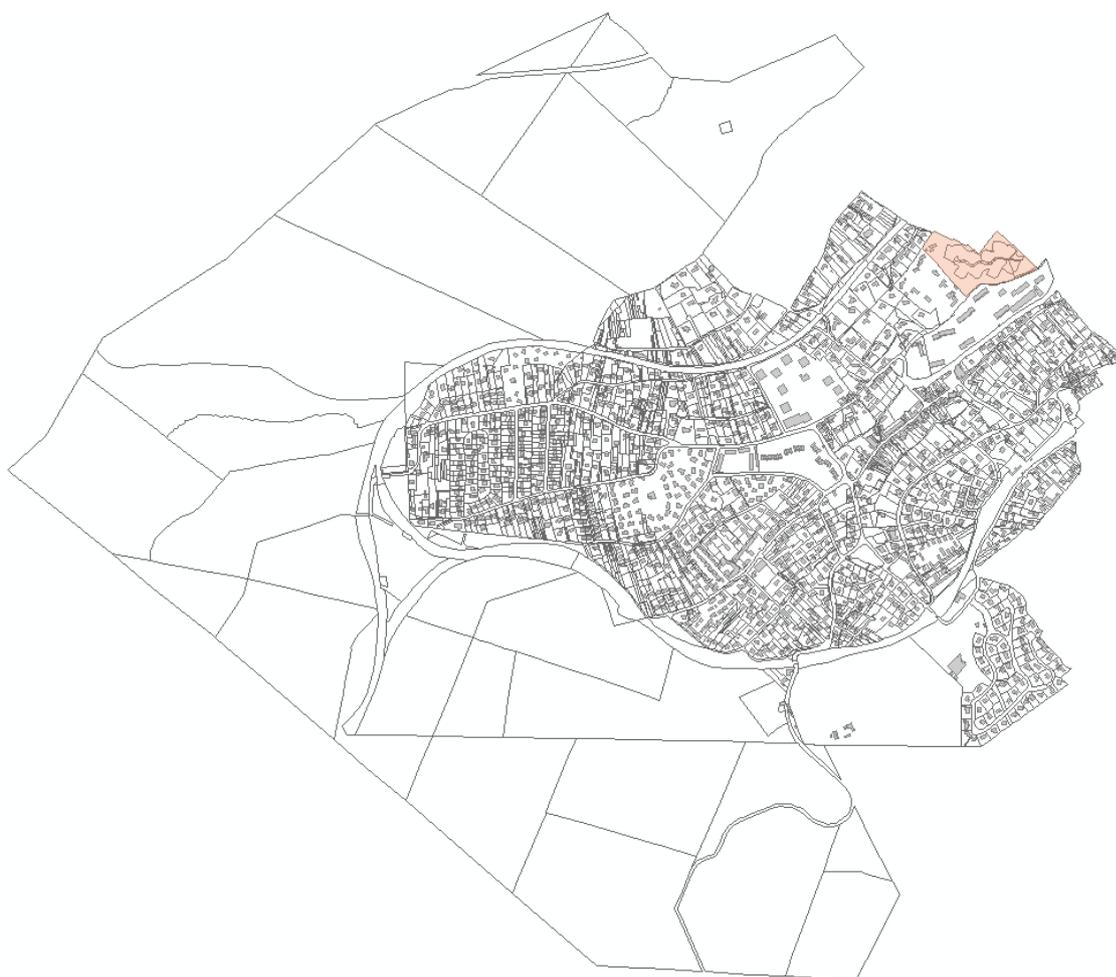


## DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES À LA ZONE AUC

La **zone AUC** correspond à la zone de projet dit du Clos des Vignes. Elle fait l'objet d'une OAP.

Cette zone comprend des terrains non équipés destinés pour l'urbanisation future.

Sa vocation principale est d'accueillir sous forme d'opération d'ensemble, des constructions mixtes de logement ainsi qu'un équipement petite enfance.



## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### **INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

*Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.*

#### 1/ Les destinations et sous destinations interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- L'hébergement ;
- Les autres activités du secteur secondaire et tertiaire ;
- Les commerces et activités de service.

#### 2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Les constructions sont autorisées à condition :

- Soit qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble ;
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes et nécessaires à l'accueil des constructions.

L'ensemble des autres destinations et sous-destinations, citées dans les dispositions générales du présent règlement, sont autorisées à l'exception de celles figurant au titre des destinations et sous-destinations interdites.

Dans un souci d'intégration au site, le projet doit s'attacher au respect de la configuration originelle du terrain, privilégiant l'adaptation de la construction au terrain d'accueil et non l'inverse. Les mouvements de terre sont autorisés uniquement s'ils répondent à un impératif technique et s'ils sont conçus comme une partie intégrante du projet et un prolongement de la construction et non pas comme un ouvrage technique isolé.

### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

*Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.*

#### **Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

### 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.*

#### **Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

#### Distances de retrait

La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de la zone AUC doit être au moins égale à **20 mètres**.

Par rapport aux autres limites séparatives,

La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **8 mètres** si la façade de la construction comporte au moins une baie ou une vue.

### 3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

*Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.*

#### **Règle générale**

Il n'est pas fixé de règle.

## 4/ L'emprise au sol des constructions

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

### **Règle générale**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25 % de la superficie de l'unité foncière.

## 5/ La hauteur maximale des constructions

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

### **Règle générale**

Les hauteurs maximales des constructions doivent être conformes aux prescriptions de l'OAP Clos des Vignes soit R+2+A sur un socle de parking partiellement enterré s'intégrant dans la pente.

2

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes

## 1/ L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

### **Les toitures**

Les toitures à pente métallique sont autorisées à condition d'être de type bac acier conformément à l'OAP.

### **Les clôtures**

Les clôtures, ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2,10 mètres, doivent être composées :

- Soit d'un mur plein d'aspect pierre ;
- soit d'une haie vive ;
- soit d'une clôture ;
- soit d'un mur de soubassement d'une hauteur de 0,80 m maximum surmonté obligatoirement d'un élément en bois ou en aluminium largement ajouré, d'une grille à barreaudage largement ajourée, d'un grillage doublé d'une haie végétale.

### **L'Allée Couverte et son espace attenant**

L'emprise et l'intégrité de l'allée couverte ainsi que son espace attenant soit un périmètre de 1,50 mètre autour doivent être préservés en valorisant le secteur par un traitement paysager de qualité.

### 1/ Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

#### **Règle générale**

40 % au moins de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert.

Dont :

- 60 % des espaces verts devront être traités en espaces de pleine terre ;
- 40 % des espaces verts devront être traités soit en espaces de pleine terre, soit en espaces verts éco-aménageables en toitures ou en façades.

Un coefficient pondérateur s'applique :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient de 1 ;
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre supérieure à 0,60 m, suffisante afin de garantir durablement la viabilité des plantations : coefficient de 0,50.

Les plantations et les aménagements paysagers doivent être conformes aux principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Clos des Vignes.

Un soin très particulier devra être porté à l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Cela devra se traduire par la préservation et la mise en valeur autant que possible des arbres remarquables et de massifs végétaux, dans la mesure où leur maintien est compatible avec l'organisation générale du projet et la réalisation du programme de logements. Sera recherché le maintien d'une surface la plus importante possible de pleine terre perméable. La palette végétale devra être déclinée en se référant à l'ambiance de résidence et à l'ambiance sous-bois conservée sur les franges.

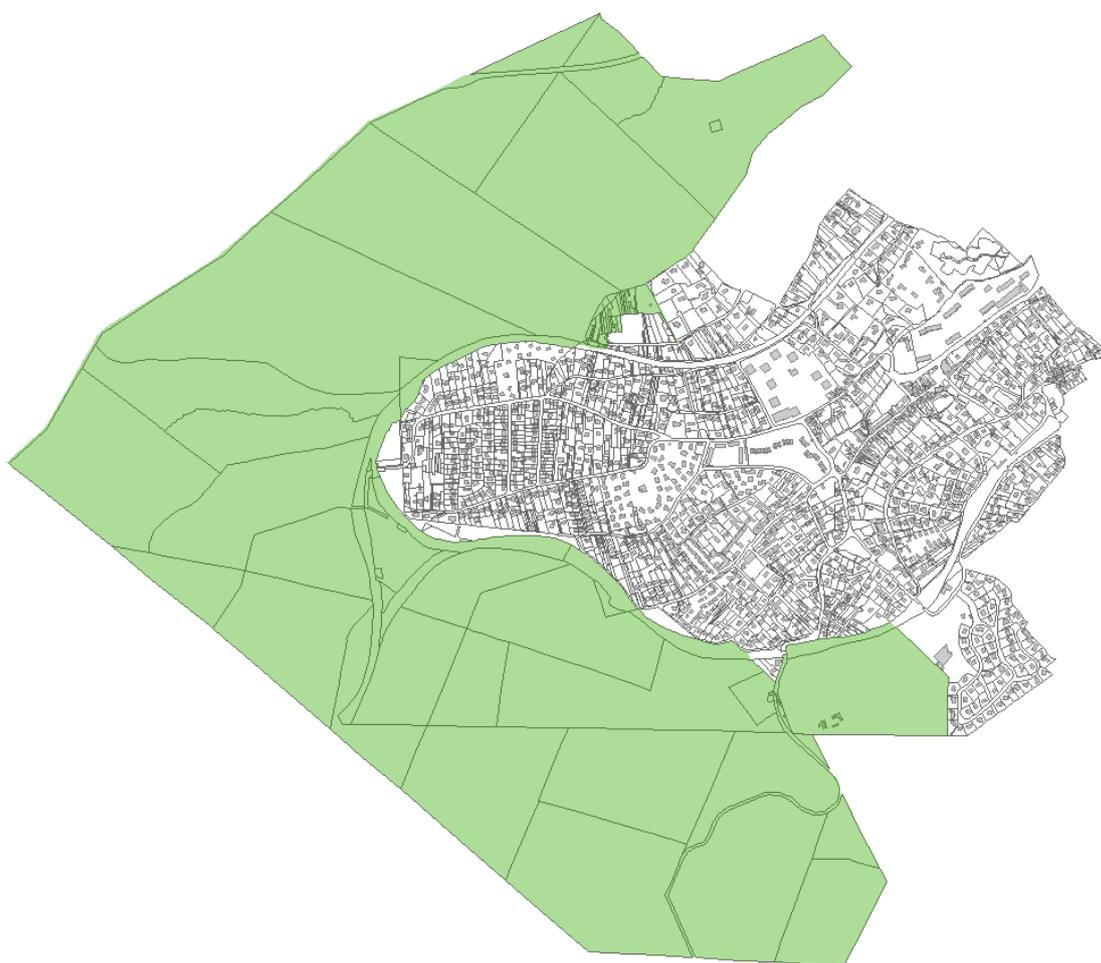


N

## DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES À LA ZONE N

La **zone N** correspond à la zone naturelle constituée par la forêt de Marly ainsi qu'une grande propriété et un secteur près du cimetière situés dans la lisière de forêt.

L'objectif est de préserver les espaces naturels et de lisière de forêt.



## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### **INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

*Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.*

#### 1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Toute construction nouvelle hormis :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

#### 2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées uniquement les extensions des constructions existantes à destination de logement et d'exploitation forestière.

Dans un souci d'intégration au site, le projet doit s'attacher au respect de la configuration originelle du terrain, privilégiant l'adaptation de la construction au terrain d'accueil et non l'inverse. Les mouvements de terre sont autorisés uniquement s'ils répondent à un impératif technique et s'ils sont conçus comme une partie intégrante du projet et un prolongement de la construction et non pas comme un ouvrage technique isolé.

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation

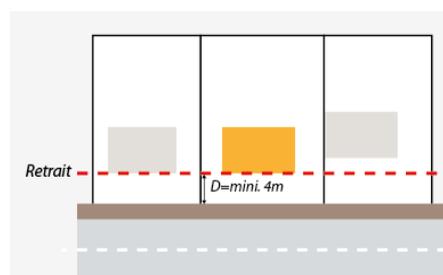
Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

##### Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de **4 mètres** minimum par rapport à l'alignement des voies.

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

Schéma indicatif



#### 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

##### Règle générale

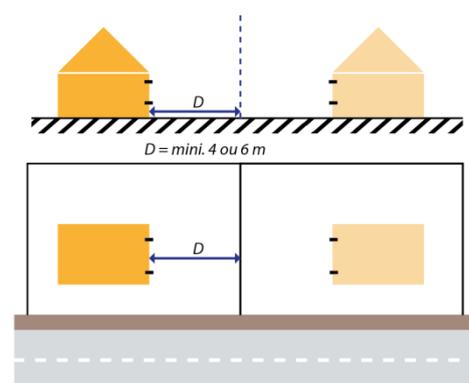
Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

##### Distances de retrait

Pour les extensions des constructions à destination de logement, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **4 mètres**.

Pour les extensions des exploitations forestières à destination de logement, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **6 mètres**.

Schéma indicatif



Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle.

### 3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

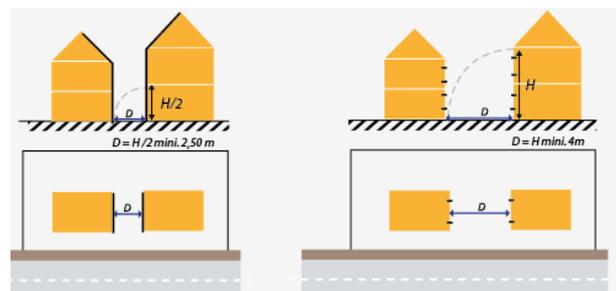
Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

#### Règle générale

La distance entre ces deux constructions doit être au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute avec **4 mètres** minimum si la façade comporte une baie ou une vue ;
- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec **2,50 mètres** minimum dans les autres cas.
- les annexes des constructions à destination de logement ou d'exploitation forestière doivent être implantées dans un rayon de 15 mètres de la construction principale.

#### Schémas indicatifs



Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle.

### 4/ L'emprise au sol des constructions

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

#### Règle générale

L'emprise au sol maximale des extensions des constructions à destination de logement et d'exploitation forestière est fixée à 20 % de la surface de plancher de la construction existante, avec un maximum de 20 m<sup>2</sup> de surface taxable pour les constructions régulièrement édifiées, à la date d'approbation du PLU (25/06/2019).

Les annexes sont limitées à 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle.

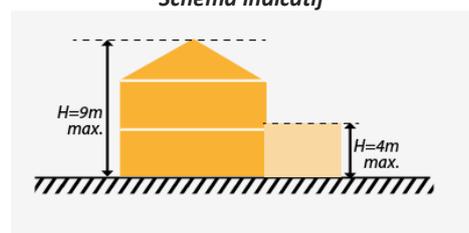
### 5/ La hauteur maximale des constructions

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

#### Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au point le plus haut. La hauteur des extensions des constructions existantes est limitée à 4 mètres.

#### Schéma indicatif



2

**QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

*Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.*

3

**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**1/ Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

*Cf. dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.*

N



## DÉFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

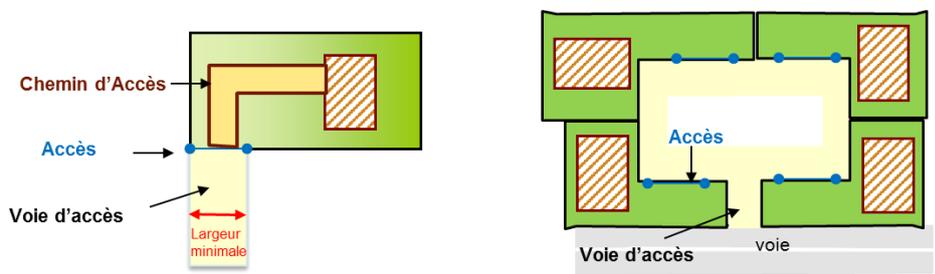
- **Accès et voie d'accès, chemin d'accès :**

L'**accès** est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

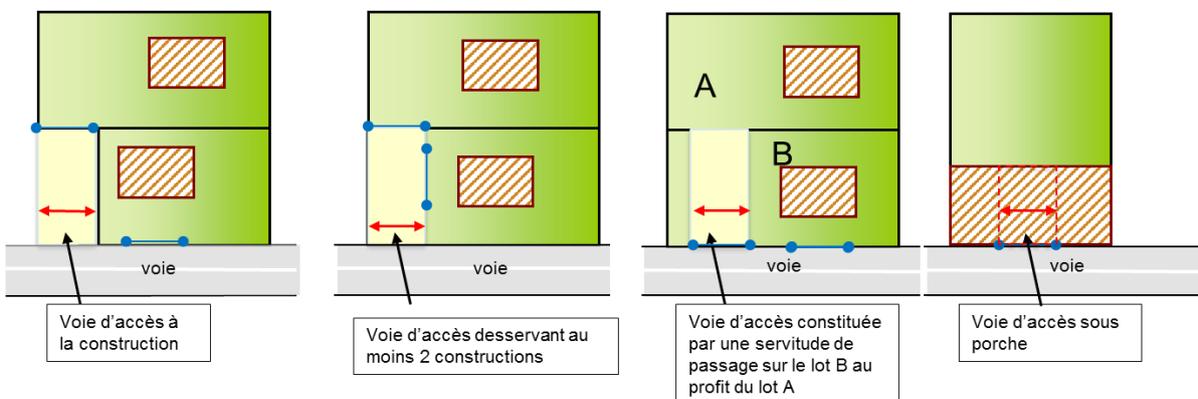
La **voie d'accès** est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

En cas de création d'une **voie d'accès** à un terrain à bâtir en 2<sup>ème</sup> ou 3<sup>ème</sup> rideau, la largeur minimale fixée par le règlement s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès.

Le **chemin d'accès** est situé dans la parcelle, il permet d'accéder aux constructions ou aux places de stationnement créés sur la parcelle.

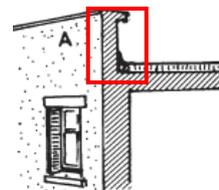


**La voie d'accès**



- **Acrotère :**

L'**acrotère** désigne les éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps, pleins ou à claire-voie.



- **Affouillements et exhaussements :**

Les **affouillements** et les **exhaussements** sont les mouvements artificiels du sol naturel dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et la profondeur ou la hauteur est supérieure à 2 mètres.

## DÉFINITIONS

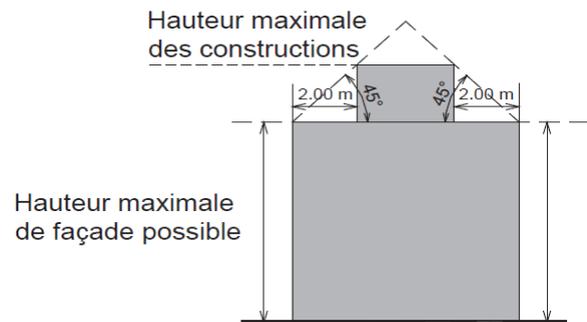
L'affouillement de sol consiste en l'extraction de terre ou en modification du nivellement existant du sol.  
L'exhaussement consiste en l'opération inverse.

- **Alignement par rapport aux voies :**

L'alignement est constitué par la limite des voies et emprises publiques. L'implantation des constructions peut être imposée à l'alignement ou en retrait. L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window pourront être implantés en saillie.

- **Attique :**

Dernier niveau placé au sommet d'une construction présentant un retrait minimum de 2 mètres minimum au droit de toutes les façades.



- **Balcons :**

Plancher formant saillie sur une façade et ceint par une balustrade ou un garde-corps. Au titre du présent règlement, un balcon est créateur de vues directes.

- **Bâtiment :**

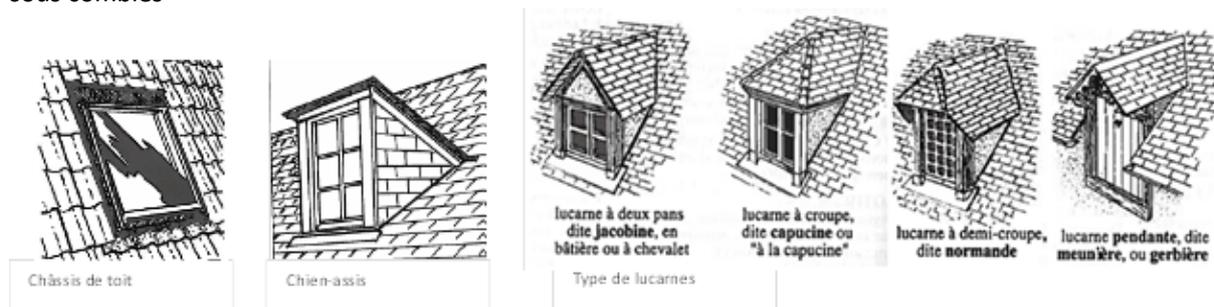
Un bâtiment est une construction couverte et close.

- **Châssis de toit/Chien-assis/Lucarne :**

Le châssis de toit est un châssis vitré ayant la même pente que le toit et dans lequel il est fixé.

Le chien-assis est une petite lucarne de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture.

Une lucarne est une ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles



- **Clôtures :**

Une clôture sert à séparer deux propriétés privées, ou une propriété privée du domaine public. Elle nécessite une déclaration préalable pour toute élévation ou modification.

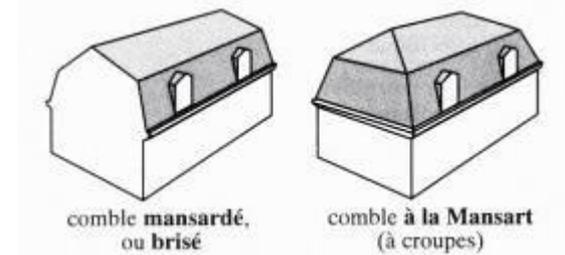
## DÉFINITIONS

### ▪ **Combles :**

Dernier niveau de la construction situé sous la toiture, dont la surface d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre occupe une surface inférieure à la surface de plancher du niveau inférieur, et dont l'aspect extérieur diffère de ce dernier.

#### *Comble à la Mansart ou toiture à la Mansart*

Comble dont chaque versant est formé de deux pans, dont les pentes sont différentes, ce qui permet d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.



### ▪ **Construction :**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, en sous-sol ou en surface comportant ou non des fondations.

### ▪ **Construction annexe :**

Les constructions annexes sont des constructions secondaires de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- construction implantée isolément ou accolé sans être intégrée à la construction principale et sans accès direct depuis la construction principale ;
- être une construction non affectée au logement ou à l'activité, comme, par exemple, les garages, les abris de jardin, les remises à bois, les réserves, les celliers, etc...

Les constructions annexes ont la destination correspondante à la destination d'une construction principale. Elles peuvent être créatrices de surface de plancher au titre du Code de l'urbanisme.

### ▪ **Constructions existantes :**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### ▪ **Destinations et sous-destinations (articles R.151-27 à R.159 du Code de l'urbanisme) :**

Définition des destinations et sous-destinations de constructions règlementées dans le présent règlement de PLU issu de l'arrêté du 10 novembre 2016 :

#### - *Exploitation agricole :*

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

#### - *Exploitation forestière :*

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

# DÉFINITIONS

## - *Logement :*

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.

## - *Hébergement :*

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

## - *Artisanat et commerce de détail :*

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

## - *Restauration :*

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

## - *Commerce de gros :*

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

## - *Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :*

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

## - *Hébergement hôtelier et touristique :*

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement et plus sont comprises dans cette sous-destination.

## - *Cinéma :*

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

## - *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :*

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

## - *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :*

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

## DÉFINITIONS

les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- *Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :*

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- *Salles d'art et de spectacles :*

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- *Équipements sportifs :*

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- *Autres équipements recevant du public :*

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- *Industrie :*

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- *Entrepôt :*

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- *Bureau :*

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

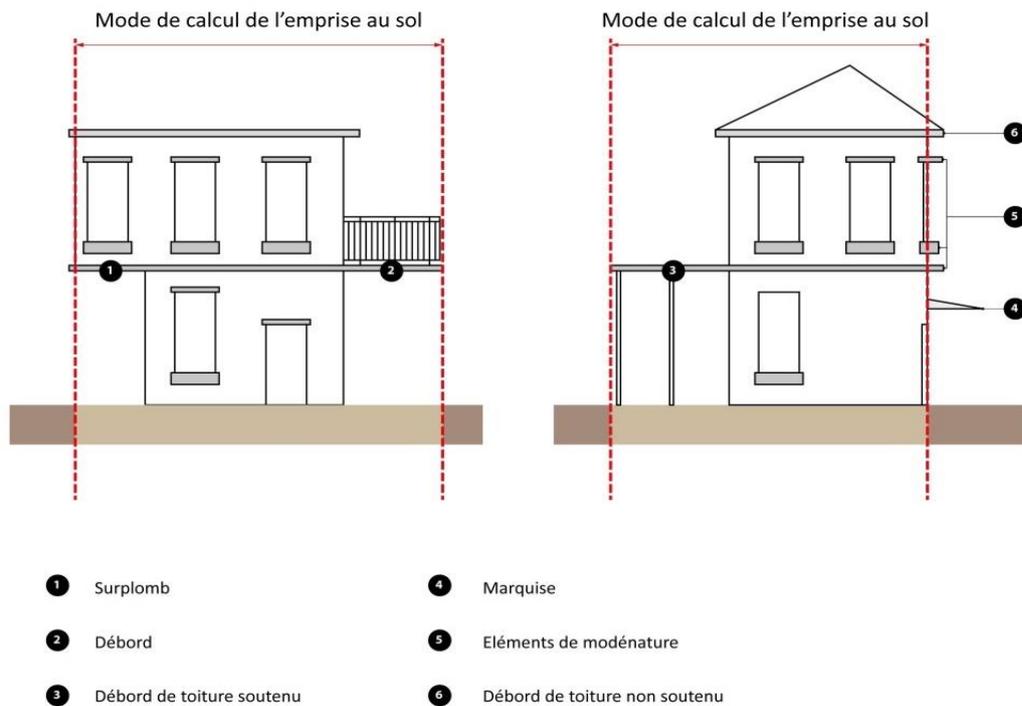
- *Centre de congrès et d'exposition :*

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

▪ ***Emprise au sol (article R.420-1 du Code de l'urbanisme) :***

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

# DÉFINITIONS



## ▪ **Emprise publique :**

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## ▪ **Espace boisé classé :**

Arbres isolés, haies, plantations d'alignement, bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, publics ou privés, attenants ou non à des habitations, et que le plan local d'urbanisme peut classer afin d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

## ▪ **Espaces libres :**

Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ; ils comprennent des espaces minéraux (tels les cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement en surface, des espaces verts (telles les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies).

## ▪ **Espace vert :**

Il s'agit d'un espace végétalisé qui peut être de pleine terre ou éco-aménageable. N'est pas considéré comme espace vert, les aires de stationnement traitées en Evergreen (stationnement engazonné).

## ▪ **Les espaces verts en pleine terre :**

Il s'agit d'une surface de terrain libre de toute construction avec aucun ouvrage dans les tréfonds.

# DÉFINITIONS

## ▪ **Espaces verts éco-aménageables :**

Sont compris dans les espaces verts éco-aménageables au sens du présent règlement : les espaces verts sur dalle de parking ou de sous-sol, les toitures terrasses végétalisés, les espaces verts plantés en façade.

Ne sont pas considérés comme espaces verts éco-aménageable : les plantations en pot, les jardinières, les plantes grimpantes sur un mur ou une façade ou sur un fil accroché à la façade.

## ▪ **Espaces verts paysagers remarquables :**

Un espace paysager remarquable est une protection particulière instituée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit de sites « *d'éléments de paysage, de sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ou de terrains cultivés et d'espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* ».

Les espaces paysagers remarquables, protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique.

## ▪ **Extension :**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Une extension n'est pas considérée comme une nouvelle construction.

## ▪ **Façades :**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

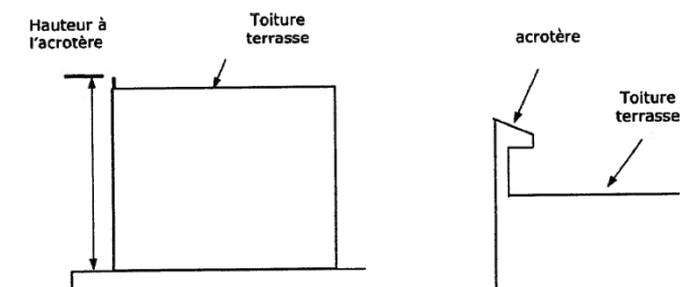
## ▪ **Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir : hauteur de construction). En cas de toiture à 1 pente, le faîtage est la ligne de jonction entre la façade et la toiture.

## ▪ **Hauteur à l'acrotère :**

L'acrotère est le couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

Hauteur mesurée au point le plus haut de l'acrotère.

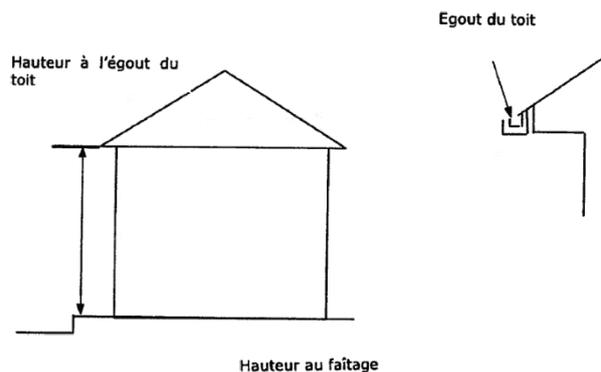


## DÉFINITIONS

### ▪ **Hauteur à l'égout :**

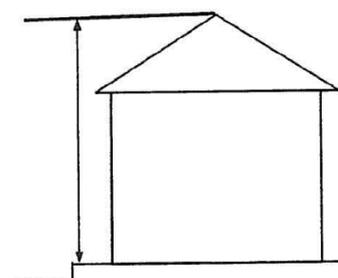
Hauteur mesurée à la gouttière.

Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire la hauteur (H) se mesure au linteau des baies.



### ▪ **Hauteur au faîtage :**

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture : cheminées exclues.



### ▪ **Installations classées :**

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire ;
- **Enregistrement** : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010 ;
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

### ▪ **Largeur de façade de terrain :**

Elle correspond à la dimension du terrain en contact avec le domaine public tel qu'il est défini au présent glossaire, mesurée entre les deux limites séparatives latérales ou entre une limite séparative et l'alignement (en cas de terrain à l'angle de deux rues) d'une même propriété foncière.

### ▪ **Limites séparatives :**

Il s'agit de toutes les limites d'une propriété autres que celles situées à l'alignement. Elles se composent des limites séparatives latérales et des limites séparatives de fond de parcelle

## DÉFINITIONS

### ▪ **Lotissement :**

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (Article L 442-1 du Code de l'urbanisme). Ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du nombre de terrains issus de la division d'une propriété foncière :

- Les terrains supportant des bâtiments qui, achevés depuis plus de dix ans, ne sont pas destinés à être démolis dans un délai de moins de dix ans ou des bâtiments dont l'affectation n'est pas destinée à être modifiée dans le même délai ;
- Les parties de terrains détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë ;
- Les terrains détachés d'une propriété par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.

### ▪ **Marge de recul ou de retrait :**

Distance imposée par le présent règlement entre les façades d'une construction et la limite du terrain supportant cette construction avec le domaine public, avec les limites séparatives du terrain et avec une autre construction sur le même terrain. Elle peut être en fonction de la hauteur des constructions. Son calcul s'appuie sur la présence de baies et de vues.

### ▪ **Modénature :**

Proportions et disposition de l'ensemble des vides et des pleins, ainsi que des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.

### ▪ **Parcelle :**

Terme juridique employé pour désigner sur le cadastre les différentes unités de terrain, définies selon leurs limites et leur propriétaire.

### ▪ **Partie de construction :**

On définit par partie de construction toute partie de construction soit en décrochement d'au moins 6 cm par rapport à une autre partie de construction soit formant un angle avec une autre partie de construction,

### ▪ **Pentes :**

La pente d'un terrain est le rapport entre la dénivellation du point haut de l'unité foncière au point bas de celle-ci et la distance entre ces deux points.  $Pente = (H-h) / D$

H = hauteur du point haut

h = hauteur du point bas

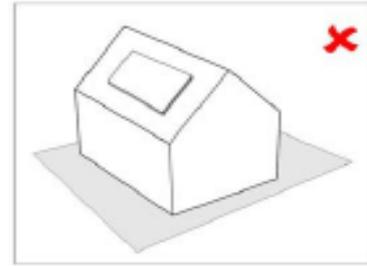
D = distance horizontale entre le point haut et le point bas



## DÉFINITIONS

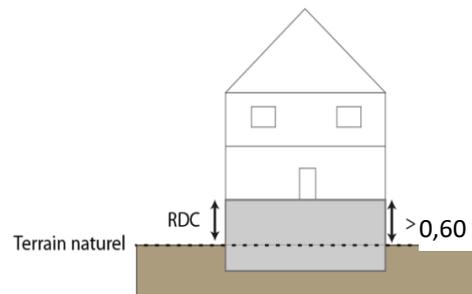
### ▪ **Plan de toiture :**

Cette définition concerne les installations thermiques et photovoltaïques et les ouvertures de toit : leur intégration dans le plan de toiture signifie qu'ils ne forment aucune surépaisseur par rapport au reste de la toiture.



### ▪ **Premier niveau de plancher habitable :**

Le premier niveau de plancher habitable de la construction est celui qui dépasse le terrain naturel de plus 0,60 mètre, il est considéré comme rez-de-chaussée.



### ▪ **Ravalement :**

Remise en état des façades d'un bien immobilier visant à la fois la préservation technique et la qualité esthétique de l'immeuble.

### ▪ **Reconstruction à l'identique :**

Bâtiment reconstruit à l'identique d'une construction préexistante et démolie quant à sa destination, son volume et son aspect extérieur.

### ▪ **Saillie :**

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction. La mesure est effectuée à partir du nu du mur de la façade, au-dessus du soubassement.

### ▪ **Servitudes de passage :**

Droit de passage depuis une parcelle enclavée (non desservie par une voie et sans accès direct à cette dernière). La servitude, de droit privé, définit la largeur, le tracé, les véhicules admis, les plantations, l'entretien, etc...

### ▪ **Servitude d'utilité publique :**

Mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (monuments historiques, forêts, cimetières, lignes électriques, ondes radioélectriques, etc.). Ces servitudes sont instituées indépendamment du plan local d'urbanisme par des actes administratifs spécifiques, deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies et sont régies par une réglementation qui leur est propre et que le PLU ne peut modifier. La liste des servitudes figure en annexe du PLU.

# DÉFINITIONS

## ▪ **Sol naturel :**

Le sol naturel est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages.

Pour l'application du présent règlement : l'altimétrie de référence est déterminée par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application du présent règlement concernant les clôtures : l'altimétrie de référence est déterminée par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

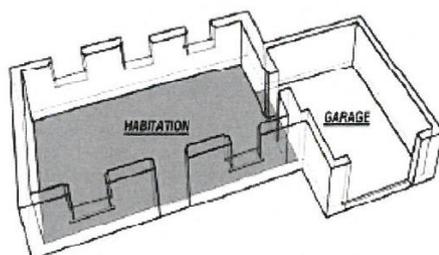
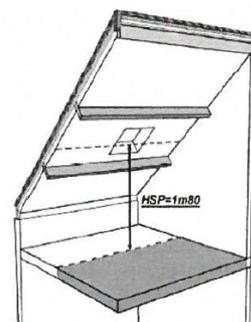
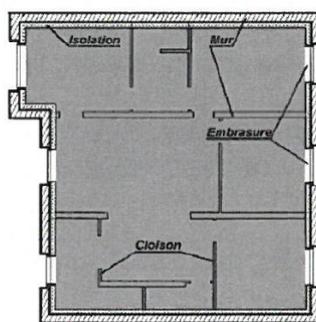
## ▪ **Surélévation :**

Extension en étage d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante, à rehausser les murs extérieurs et à réaliser une nouvelle toiture.

## ▪ **Surface de Plancher :**

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



### Source :

Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement

Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme

## DÉFINITIONS

- **Terrain :**

Le terrain est une parcelle ou un groupe de parcelles contiguës appartenant à une même entité juridique (une personne physique, une indivision, une personne morale) et constituant une unité foncière.

- **Terrain naturel :**

Le terrain naturel est regardé comme celui qui existe à la date de l'autorisation de construire avant tout travaux d'adaptations du sol liés à cette autorisation (notamment les travaux d'exhaussement ou d'affouillement et les travaux de nivellement quel que soit leur dimension), même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement. En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

- **Unité foncière :**

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

- **Voie/voirie :**

Espace du domaine public ou privé ouvert à la circulation, desservant plusieurs propriétés et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.

- **Voie publique :**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

- **Voie privée :**

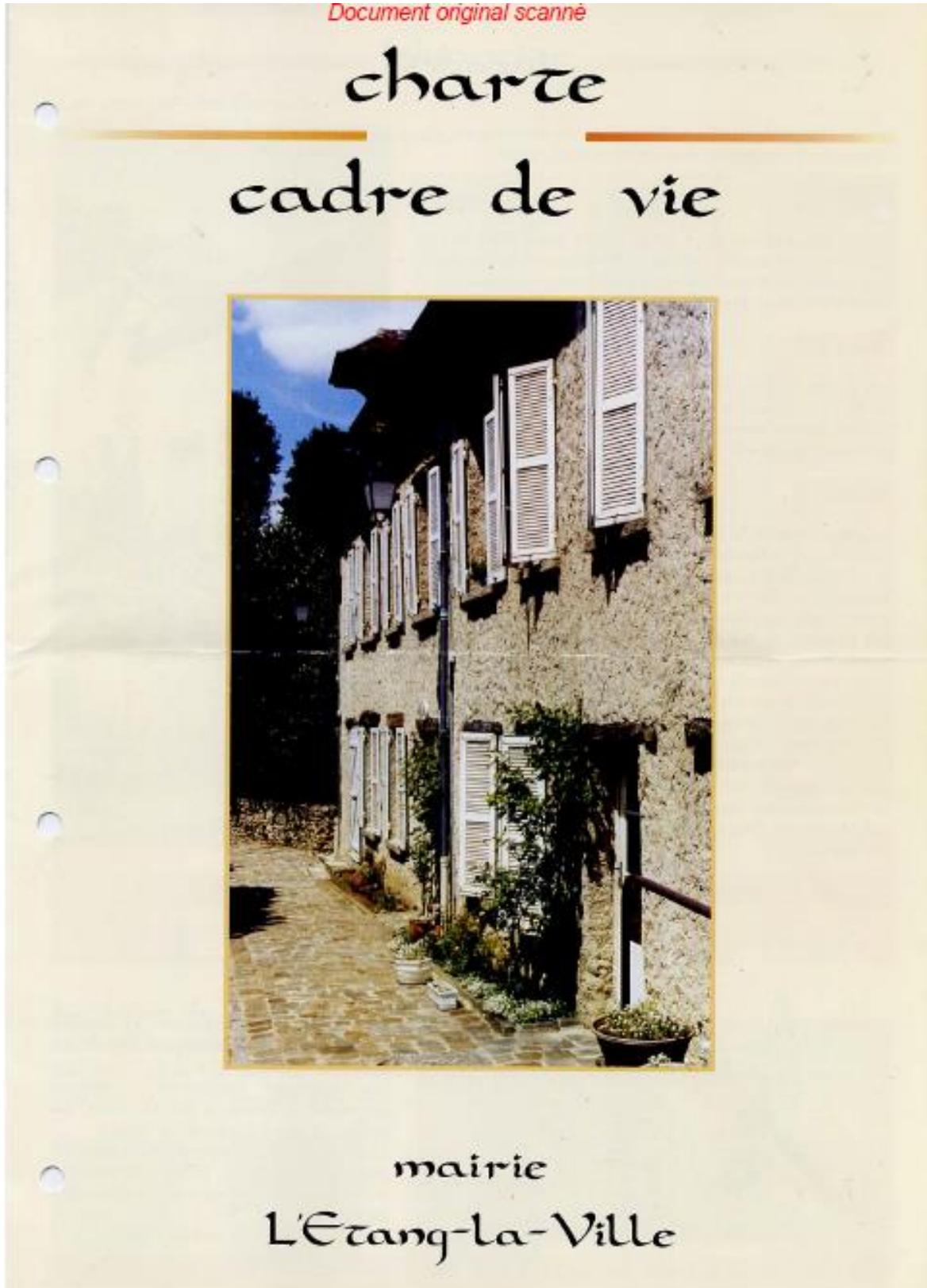
Passage desservant au moins deux terrains, disposant des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.) et établi sur un fonds privé.



ANNEXES

ANNEXE 1 CHARTE DU CADRE DE VIE DE L'ETANG LA VILLE

Cette charte s'impose à la zone UCV et est recommandé en toute zone hormis UCV.



## façades

Les façades commerciales se limitent au rez-de-chaussée afin de marquer l'occupation commerciale traditionnelle.

### Matériaux

Les façades commerciales doivent utiliser des revêtements de type crépis ou enduits ou pierre de calcaire et de meulière, apparentés à la structure même de l'immeuble ou de la maison, afin d'en respecter le style.

### Couleurs

Les parties pleines des devantures en maçonnerie ou pierre doivent être de la même couleur que le reste de l'immeuble. Les devantures menuisées (devantures en applique en bois peint) sont autorisées.

### Façades

La composition de la façade commerciale doit correspondre à l'ensemble de la façade de l'immeuble.

Il est important de respecter au rez-de-chaussée de chaque immeuble les limites de mitoyenneté, afin de conserver le rythme de la rue et le découpage parcellaire ancien.

Les éléments de rez-de-chaussée appartenant à la structure porteuse de l'immeuble doivent rester visibles, leurs dimensions compatibles avec l'importance de la construction qu'ils sont sensés supporter et respecter la ligne logique et naturelle des descentes de charges de la façade de l'immeuble. Les percements et parties maçonnées qui résultent des règles de construction doivent être respectés.

Les percements des façades commerciales doivent être harmonieusement disposés et dimensionnés par rapport aux percements des étages. La façade commerciale doit conserver une allège.



Ces mesures devront être appliquées à l'occasion de l'établissement d'un nouveau commerce.

## Ravalements



Les ravalements (immeubles et maisons particulières) doivent faire l'objet d'une demande en mairie.

Les nouveaux ravalements doivent permettre le retour à l'authenticité des matériaux, des couleurs et des formes.

Les autorisations d'occupation du domaine public (échafaudage, benne) doivent être préalablement obtenues avant le démarrage des travaux.

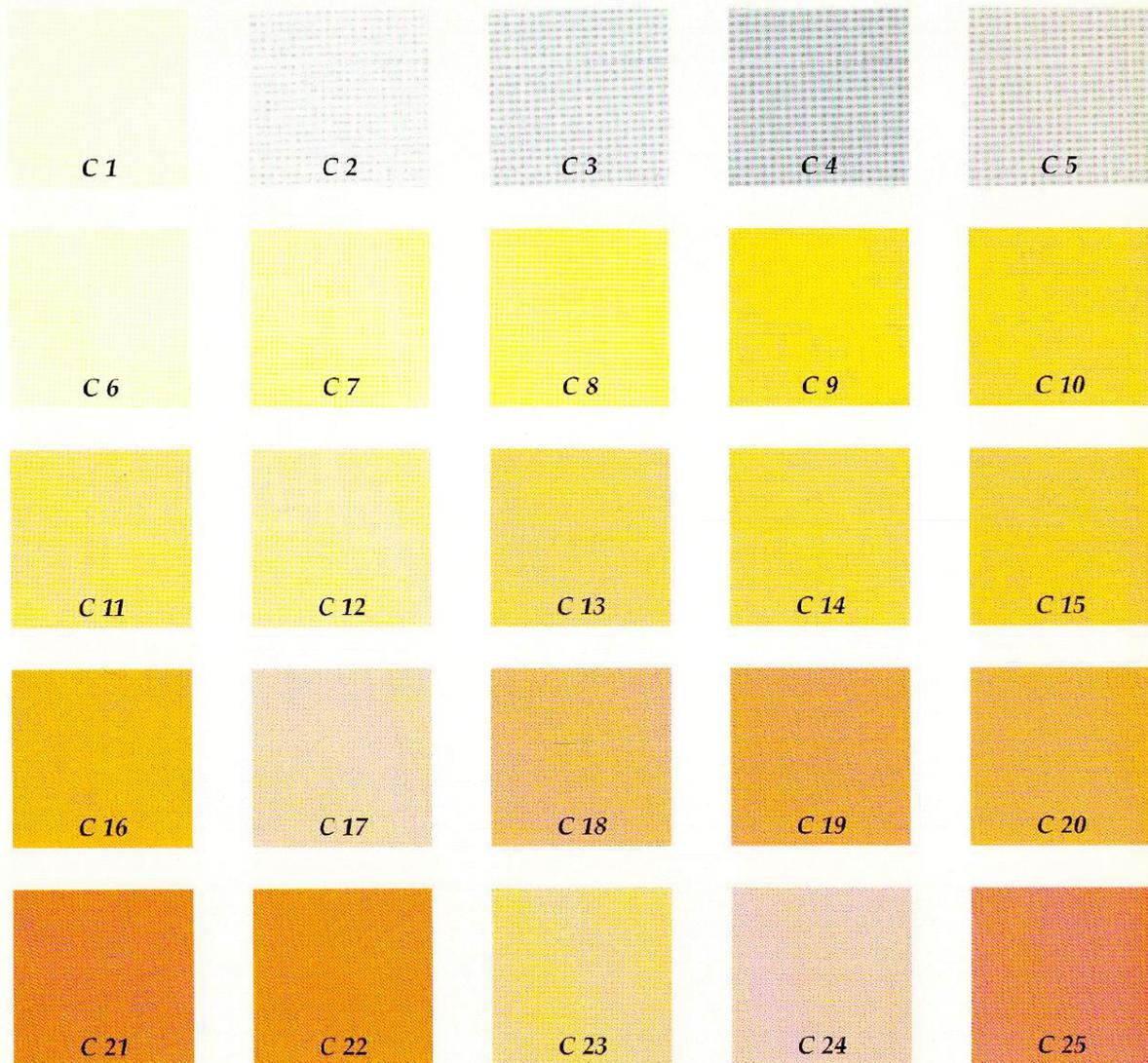
Périodicité des ravalements : 15 ans.

Les façades nécessitant une restauration bénéficient d'un délai de 3 ans à partir de la publication de cette charte pour être mises en conformité.

## Nuancier

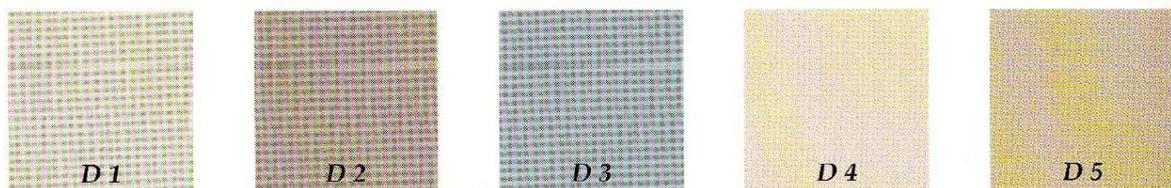
### Le corps de façade

Toutes ces teintes peuvent être éclaircies



### Le décor de façade

Le décor de façade est généralement dans la teinte du corps, plus soutenue ou éclaircie selon les cas; les soubassements respectent cette règle, mais peuvent aussi être gris. Les gris peuvent être éclaircis.



## Eclairage

Dans tous les cas l'éclairage doit être indirect.

Les tubes fluorescents, les enseignes clignotantes ou défilantes, ainsi que l'éclairage de couleur ne sont pas autorisés.

**Ces mesures devront être appliquées soit à l'occasion de l'établissement d'un nouveau commerce, soit à l'occasion de modifications ou de renouvellement des enseignes existantes.**

## Enseignes drapeau et bandeaux

Conformément à la loi du 19 Décembre 1979 et à ses décrets d'application, les poses d'enseignes sont soumises à autorisation du Maire.

Les enseignes et les bandeaux situés au-dessus de la devanture des magasins doivent être sobres, de couleurs en harmonie avec celles de la façade commerciale, et être conformes au cahier des charges.

Tout renouvellement d'enseigne ou de bandeau doit faire l'objet d'un schéma côté, faisant mention des couleurs utilisées et des moyens d'éclairage.

**Les enseignes fixées au sol et les totems ne sont pas admis dans le village.**

## Mobilier urbain

- Chevalets de signalisation commerciale mobiles : ils sont tolérés aux heures d'ouverture des magasins, après accord préalable de la mairie.

- Les tables et chaises en rotin, en bois ou en métal peint doivent correspondre à la palette de couleur fixée dans le nuancier. Il est recommandé de ne pas utiliser sur la voie publique de mobilier en PVC ou assimilé.

- Stores : les formes et les teintes des stores devront être en harmonie avec la devanture et répondre au cahier des charges. Tout projet d'installation de stores doit faire l'objet d'une demande préalable en mairie. Les stores seront sans publicité.

- Parasols : ils sont autorisés, à l'exception des parasols publicitaires.

## Protection des devantures

- Les grilles métalliques non dissimulables dans l'architecture sont à éviter, en particulier les coffrages importants appliqués sur la maçonnerie.

- Les grilles ajourées, placées derrière la vitrine, sont recommandées.

- Les rideaux métalliques pleins ne sont pas autorisés.

## Eclairage

Dans tous les cas l'éclairage doit être indirect.

Les tubes fluorescents, les enseignes clignotantes ou défilantes, ainsi que l'éclairage de couleur ne sont pas autorisés.

Ces mesures devront être appliquées soit à l'occasion de l'établissement d'un nouveau commerce, soit à l'occasion de modifications ou de renouvellement des enseignes existantes.

## Enseignes drapeau et bandeaux

Conformément à la loi du 19 Décembre 1979 et à ses décrets d'application, les poses d'enseignes sont soumises à autorisation du Maire.

Les enseignes et les bandeaux situés au-dessus de la devanture des magasins doivent être sobres, de couleurs en harmonie avec celles de la façade commerciale, et être conformes au cahier des charges.

Tout renouvellement d'enseigne ou de bandeau doit faire l'objet d'un schéma côté, faisant mention des couleurs utilisées et des moyens d'éclairage.

Les enseignes fixées au sol et les totems ne sont pas admis dans le village.

## Mobilier urbain

- Chevalets de signalisation commerciale mobiles : ils sont tolérés aux heures d'ouverture des magasins, après accord préalable de la mairie.

- Les tables et chaises en rotin, en bois ou en métal peint doivent correspondre à la palette de couleur fixée dans le nuancier. Il est recommandé de ne pas utiliser sur la voie publique de mobilier en PVC ou assimilé.

- Stores : les formes et les teintes des stores devront être en harmonie avec la devanture et répondre au cahier des charges. Tout projet d'installation de stores doit faire l'objet d'une demande préalable en mairie. Les stores seront sans publicité.

- Parasols : ils sont autorisés, à l'exception des parasols publicitaires.

## Protection des devantures

- Les grilles métalliques non dissimulables dans l'architecture sont à éviter, en particulier les coffrages importants appliqués sur la maçonnerie.

- Les grilles ajourées, placées derrière la vitrine, sont recommandées.

- Les rideaux métalliques pleins ne sont pas autorisés.

## Cahier des charges

### Façades et ravalements

#### •Matériaux :

Le principe est de conserver les enduits anciens ou de les reproduire à l'identique. Les matériaux s'accorderont aux maçonneries anciennes, y compris les souches de cheminées et les pignons.

•Les peintures des façades seront mates et microporeuses.

•Couleur : Les teintes des murs seront blondes, sables, beiges, ocres d'un ton clair ou plus soutenu. Se référer au nuancier ci-joint.

Toutefois des teintes non répertoriées au nuancier peuvent être admises en fonction du projet présenté.

#### •Volets et persiennes :

Les persiennes de bois seront d'un ton différent de celui du mur : elles devront être traitées dans une nuance plus claire ou plus foncée. Les persiennes métalliques, quant à elles, devront être du même ton que la façade.

### Enseignes drapeau

•Points d'ancrage compris entre le haut de la vitrine et le bas des fenêtres du premier étage.

•Surface maximale : 0,64m<sup>2</sup>.

•Eclairage indirect par spots ou par néon dans des lettres pleines. Les caissons lumineux seront tolérés s'ils sont opaques. Seuls les lettres ou les logos pourront être lumineux. Les effets lumineux clignotants et l'éclairage néon ne sont pas autorisés.

•Les couleurs ne doivent pas être fluorescentes.

### Bandeaux

•Points d'ancrage : ils ne doivent en aucun cas dépasser les limites suivantes :  
En largeur, les limites latérales du magasin.  
En hauteur, la ligne de démarcation entre le rez-de-chaussée et le premier étage.  
La hauteur maximale sera de 0,60m.  
En épaisseur, les dimensions ne dépasseront pas à 0,15m.

•Eclairage : sont conseillés les éclairages indirects par spots munis de déflecteurs orientés vers la façade, ainsi que les éclairages par douche lumineuse ou par néons s'ils restent invisibles. Les éclairages ne devront pas clignoter. Les bandeaux et caissons lumineux seront tolérés s'ils sont opaques, mais seuls les lettres ou logos pourront être lumineux.

•Matériaux : les bandeaux seront de préférence en bois peint ou en métal laqué. Seuls les fonds opaques et non-diffusants sont acceptés.

•Les bandeaux peuvent être bâtis de lettres indépendantes. Seules les lettres peuvent être en saillie, leur taille ne devant pas excéder 0,15m d'épaisseur et être sans champ diffusant.

•Couleur : les couleurs ne seront ni fluorescentes ni trop vives.

### Stores

•En largeur, les points d'ancrage doivent rester dans la limite de la façade du magasin.

•En hauteur, ils ne doivent pas dépasser la ligne de démarcation entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

•Le déport maximum est de 1,50m.

•Le store banne est le seul modèle autorisé.

•Les couleurs doivent correspondre au nuancier de couleur.

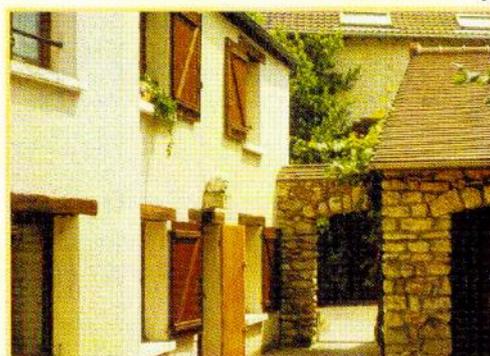
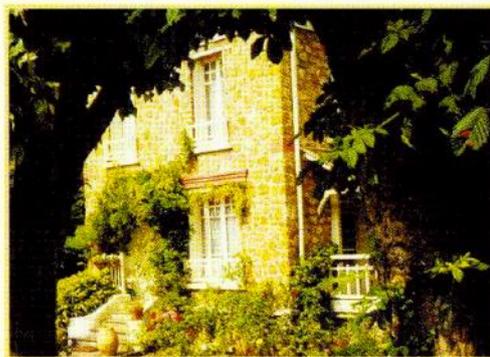
Nous avons tous pour objectif de conserver le caractère village de notre commune.

Les derniers travaux entrepris en ont embelli et agrémenté le centre (larges trottoirs, lanternes de style...). L'amélioration de ce cadre de vie qui est le nôtre doit, bien entendu, se poursuivre, mais il convient de le faire en recherchant, en permanence, le meilleur équilibre entre l'authenticité architecturale de notre rue principale et les activités commerciales nécessaires à la vie du village : Il faut donc trouver le juste milieu qui permette, d'une part, aux commerçants de se développer et, d'autre part, aux stagnovillois (et principalement les résidents de la rue Jean Mermoz) de continuer à vivre dans un cadre agréable.

Afin de réussir dans cette perspective, il convient de travailler ensemble (municipalité, riverains et commerçants) sur l'élaboration d'une charte visant à réglementer au mieux, en restant attentifs à répondre au plus près aux demandes formulées par les commerçants, tout en veillant à éviter que trop d'enseignes commerciales ne produisent l'effet contraire à celui recherché.

Pour poursuivre la réflexion engagée, un projet de charte destiné à aider les particuliers qui ravalent leur façade et les commerçants dans la réalisation de futurs travaux d'agencement, de réaménagement ou d'embellissement de leurs magasins, a été élaboré. Son but est de définir, sur la commune, les règles d'occupation du domaine public, afin d'en harmoniser les différents éléments (enseignes, façades, etc ...). Il est de plus précisé qu'en centre ville toutes déclarations de travaux et toutes modifications sont soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Cette charte s'accompagne d'un cahier des charges, dont certains éléments sont repris ci-après. Ce cahier des charges est consultable dans son intégralité en mairie, de même que le nuancier de couleurs qui l'accompagne.



Mairie  
*L'Etang-la-Ville*

8, rue de Fonton  
78620 L'Etang-la-Ville  
Tél. 01 39 58 80 04

## ANNEXES

### ANNEXE 2 / LISTE ET LOCALISATION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGERS PROTEGES AU TITRE DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L.151-19 ou 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

#### LES ENSEMBLES REMARQUABLES

Les ensembles remarquables sont situés le long :

- de la rue Jean Mermoz,
- de la rue de Fonton,
- de la Montagne,
- route de Saint-Nom,
- rue de Marly

#### LES PROPRIETES ANCIENNES OU REMARQUABLES

Références cadastrales	Adresses	Superficies
AI 8	108 route de Saint Nom	1 603 m <sup>2</sup>
AH 14	Résidence du Nid d'Aigle	50 397 m <sup>2</sup>
AK 154	Résidence Les Hauts le Bois	44 327 m <sup>2</sup>
AA 93	10 rue de Fonton	3 294 m <sup>2</sup>
AA 118	1 allée José Rolland	2 101 m <sup>2</sup>
AA 95	3 allée José Rolland	5 553 m <sup>2</sup>
AA 86	8 rue de Fonton	6 628 m <sup>2</sup>
AL 90	67 rue Jean Mermoz	2 974 m <sup>2</sup>
AB 118,119	Rue de Marly	580 m <sup>2</sup>
AB 257	3 C rue de la Montagne	1 253 m <sup>2</sup>
AB 234	10 rue de Marly	3 474 m <sup>2</sup>
AB 149	7 rue Emile Guinard	2 872 m <sup>2</sup>
AC 66	7 rue de la Garderie	2 851 m <sup>2</sup>
AC 65	9 rue de la Garderie	2 257 m <sup>2</sup>
AC 59	11 rue de la Garderie	2 737 m <sup>2</sup>
AC 37	5 allée de la Clémencerie	1 300 m <sup>2</sup>
AC 01	21 rue de la Garderie	3 350 m <sup>2</sup>
AL 210	19 rue de la Garderie	1 583 m <sup>2</sup>
AD 139 1	19 route de Noisy	127 360 m <sup>2</sup>
AC 143 (partiel)	4 rue de la Montagne	2 757 m <sup>2</sup>
AA 101	4 allée José Rolland	3660 m <sup>2</sup>
AK 106 (partiel)	1 chemin des Sablons	4718 m <sup>2</sup>
AB 19	8 route de Saint Germain (RD 161)	2176 m <sup>2</sup>

#### LES MURS ANCIENS

Les murs anciens se situent le long :

- du chemin de Chevaudeau,
- du chemin des Closeaux
- du château de l'Auberderie
- de la résidence de la Forêt de Marly
- du chemin du Clos Lardé
- du chemin du mur du Tour d'Echelle de la forêt de Marly



## ANNEXES

LE COTEAU JARDINE		
Références cadastrales	Adresses	Superficies
AL 103	34 rue de la Garderie	3 663 m <sup>2</sup>
AL 127	Rue de la Garderie	526 m <sup>2</sup>
AL 133	32 rue de la Garderie	1 762 m <sup>2</sup>
AL 102	Rue de la Garderie <sup>2</sup>	3 518 m <sup>2</sup>
AL 99 (partiel)	3 route de Noisy	1 319 m <sup>2</sup>
AL	Rue de la Garderie	41 m <sup>2</sup>
AL 100	32 rue de la Garderie	136 m <sup>2</sup>
AL 132	Rue de la Garderie	604 m <sup>2</sup>
AL	Rue de la Garderie	2 463 m <sup>2</sup>
AL 98 (partiel)	1 ter route de Noisy	1 002 m <sup>2</sup>
AL 94 (partiel)	1 bis route de Noisy	2 461 m <sup>2</sup>
AL 129	Rue de la Garderie	856 m <sup>2</sup>
AL	30 bis rue de la Garderie	1 000 m <sup>2</sup>
AL 95	30 rue de la Garderie	1 824 m <sup>2</sup>
AL 68	26 bis rue de la Garderie	1 243 m <sup>2</sup>
AL 66	26 bis rue de la Garderie	51 m <sup>2</sup>
AL 67	26 bis rue de la Garderie	22 m <sup>2</sup>
AL 65	26 rue de la Garderie	1 390 m <sup>2</sup>
AL 69	1 ruelle à Goupy	1 535 m <sup>2</sup>
AL 64	24 rue de la Garderie	863 m <sup>2</sup>
AL 140	22 rue de la Garderie	700 m <sup>2</sup>
AL 141	22 bis rue de la Garderie	1 141 m <sup>2</sup>
AL 62	20 rue de la Garderie	1 813 m <sup>2</sup>
AL 60	18 rue de la Garderie <sup>2</sup>	798 m <sup>2</sup>
AL 61	Chemin du Dessus des Jardins	1 000 m <sup>2</sup>
AL 58	14 rue de la Garderie	2 902 m <sup>2</sup>
AL 142	16 rue de la Garderie	752 m <sup>2</sup>
AL 149	14 bis rue de la Garderie	137 m <sup>2</sup>
AL 148	14 bis rue de la Garderie	865 m <sup>2</sup>
AL 57	12 rue de la Garderie	1 637 m <sup>2</sup>
AL 56	10 rue de la Garderie	1 715 m <sup>2</sup>
AL 55	Rue Emile Guinard	29 m <sup>2</sup>
AL 54	Rue Emile Guinard	40 m <sup>2</sup>
AL 53 (partiel)	15 rue Jean Mermoz	338 m <sup>2</sup>
AL 52 (partiel)	17 rue Jean Mermoz	735 m <sup>2</sup>
AL 51 (partiel)	21 rue Jean Mermoz	1 034 m <sup>2</sup>
AL 47 (partiel)	29 rue Jean Mermoz	557 m <sup>2</sup>
AL 46 (partiel)	31 rue Jean Mermoz	778 m <sup>2</sup>
AL 45 (partiel)	33 rue Jean Mermoz	728 m <sup>2</sup>
AL 44 (partiel)	37 rue Jean Mermoz	1 631 m <sup>2</sup>
AL 43 (partiel)	39 rue Jean Mermoz	882 m <sup>2</sup>
AL 42 (partiel)	41 rue Jean Mermoz	438 m <sup>2</sup>
AL 70 (partiel)	5 ruelle à Goupy	505 m <sup>2</sup>
AL 73 (partiel)	47 rue Jean Mermoz	816 m <sup>2</sup>
AL 74 (partiel)	49 rue Jean Mermoz	854 m <sup>2</sup>
AL 77 (partiel)	51 rue Jean Mermoz	430 m <sup>2</sup>
AL 78 (partiel)	53 rue Jean Mermoz	383 m <sup>2</sup>
AL 79 (partiel)	55 rue Jean Mermoz	649 m <sup>2</sup>
AL 80 (partiel)	57 rue Jean Mermoz	245 m <sup>2</sup>
AL 81 (partiel)	57 bis rue Jean Mermoz	178 m <sup>2</sup>

## ANNEXES

Références cadastrales	Adresses	Superficies
AL 82 (partiel)	59 rue Jean Mermoz	319 m <sup>2</sup>
AL 163 (partiel)	Rue Jean Mermoz	187 m <sup>2</sup>
AL 86	63 rue Jean Mermoz	210 m <sup>2</sup>
AL 90 (partiel)	67 rue Jean Mermoz	2 971 m <sup>2</sup>
AL 91	67 rue Jean Mermoz	350 m <sup>2</sup>
AL 92 (partiel)	Le Village Sud	745 m <sup>2</sup>
AL 93 (partiel)	1 route de Noisy	1 374 m <sup>2</sup>
AL 153	8 rue de la Garderie	1 281 m <sup>2</sup>
AL 154	Rue Emile Guinard	33 m <sup>2</sup>
AL 155	Rue Emile Guinard	151 m <sup>2</sup>
AL 158	5 rue de la Garderie	1 103 m <sup>2</sup>
AL 159	5 rue de la Garderie	1 390 m <sup>2</sup>
AL 160	3 rue de la Garderie	794 m <sup>2</sup>
AL 280	5 rue de la Garderie	1 499 m <sup>2</sup>
AL 281	Rue Emile Guinard	196 m <sup>2</sup>
AL 166	Allée de la Chancellerie	18 m <sup>2</sup>
AL 172	Allée de la Chancellerie	1 968 m <sup>2</sup>
AL 173	Allée de la Chancellerie	283 m <sup>2</sup>
AL 174 (partiel)	5 Rue Jean Mermoz	569 m <sup>2</sup>
AL 175 (partiel)	5 Rue Jean Mermoz	365 m <sup>2</sup>
AL 176	Rue Emile Guinard	629 m <sup>2</sup>
AL 177	Rue Emile Guinard	46 m <sup>2</sup>

### LES ESPACES VERTS EN COEUR D'ILOT

Références cadastrales	Adresses	Superficies
AI 342	117 route de Saint Nom	2 360 m <sup>2</sup>
AI 367 (partiel)	131 route de Saint Nom	2 673 m <sup>2</sup>
AI 389 (partiel)	58 chemin de la Butte	1 680 m <sup>2</sup>
AI 356 (partiel)	44 chemin de la Butte	2 467 m <sup>2</sup>
AI 351 (partiel)	42 chemin de la Butte	1 286 m <sup>2</sup>
AI 350	Chemin de la Butte	218 m <sup>2</sup>
AI 349	Chemin de la Butte	1 383 m <sup>2</sup>
AI 358	Route de Saint Nom	775 m <sup>2</sup>
AI 357	Route de Saint Nom	163 m <sup>2</sup>
AI 359	Route de Saint Nom	200 m <sup>2</sup>
AI 348	Route de Saint Nom	215 m <sup>2</sup>
AI 347	Route de Saint Nom	295 m <sup>2</sup>
AI 346	Route de Saint Nom	295 m <sup>2</sup>
AI 343	Route de Saint Nom	290 m <sup>2</sup>
AI 344	Route de Saint Nom	
AI 345	Route de Saint Nom	162 m <sup>2</sup>
AI 330	Avenue des Chênes	152 m <sup>2</sup>
AI 329	14 avenue des Chênes	740 m <sup>2</sup>
AI 360	Route de Saint Nom	230 m <sup>2</sup>
AI 361	Route de Saint Nom	215 m <sup>2</sup>
AI 399	121 route de Saint Nom	437 m <sup>2</sup>
AH 158	Chemin Pavé	270 m <sup>2</sup>



## ANNEXES

Références cadastrales	Adresses	Superficies
AH 151 (partiel)	Chemin Pavé	962 m <sup>2</sup>
AH 150	Chemin Pavé	259 m <sup>2</sup>
AH 140	Chemin Pavé	201 m <sup>2</sup>
AH 139 (partiel)	41 bis chemin de la Côte du Moulin	1 493 m <sup>2</sup>
AH 133 (partiel)	39 bis chemin de la Côte du Moulin	1 249 m <sup>2</sup>
AH 141	Chemin Pavé	111 m <sup>2</sup>
AH 149	54 chemin Pavé	985 m <sup>2</sup>
AH 142 (partiel)	50 ter chemin Pavé	2 137 m <sup>2</sup>
AH 122 (partiel)	48 ter chemin Pavé	981 m <sup>2</sup>
AH 123	Chemin Pavé	19 m <sup>2</sup>
AH 116 (partiel)	48 bis chemin Pavé	1 038 m <sup>2</sup>
AH 124 <sup>2</sup>	Chemin Pavé	124 m <sup>2</sup>
AH 115 (partiel)	46 chemin Pavé	1 001 m <sup>2</sup>
AH 125 (partiel)	35 ter chemin de la Côte du Moulin	987 m <sup>2</sup>
AH 109 (partiel)	35 chemin de la Côte du Moulin	2 284 m <sup>2</sup>
AH 110 (partiel)	44 chemin Pavé	1 784 m <sup>2</sup>
AE 12	Résidence du chemin Pavé	290 m <sup>2</sup>
AE 13	Résidence du chemin Pavé	222 m <sup>2</sup>
AE 14	Résidence du chemin Pavé	115 m <sup>2</sup>
AE 15	Résidence du chemin Pavé	332 m <sup>2</sup>
AE 16	Résidence du chemin Pavé	41 m <sup>2</sup>
AE 17	Résidence du chemin Pavé	69 m <sup>2</sup>
AE 18	Résidence du chemin Pavé	162 m <sup>2</sup>
AE 47	Résidence du chemin Pavé	243 m <sup>2</sup>
AE 48	4 chemin du Haut des Guérines	248 m <sup>2</sup>
AE 46	Chemin du Haut des Guérines	209 m <sup>2</sup>
AE 45	Chemin du Haut des Guérines	124 m <sup>2</sup>
AE 44	Chemin du Haut des Guérines	339 m <sup>2</sup>
AE 20 (partiel)	36 chemin des Closeaux	1 857 m <sup>2</sup>
AE 19	Chemin des Closeaux	182 m <sup>2</sup>
AE 21	Chemin des Closeaux	246 m <sup>2</sup>
AE 22	Chemin des Closeaux	227 m <sup>2</sup>
AE 23	Chemin des Closeaux	219 m <sup>2</sup>
AE 24	Chemin des Closeaux	1 011 m <sup>2</sup>
AE 143	Chemin des Closeaux	120 m <sup>2</sup>
AE 30 (partiel)	14 chemin des Bornes	2 721 m <sup>2</sup>
AE 29	Chemin des Closeaux	392 m <sup>2</sup>
AE 142	30 chemin des Closeaux	204 m <sup>2</sup>
AE 27 (partiel)	30 chemin des Closeaux	881 m <sup>2</sup>
AE 26 (partiel)	32 chemin des Closeaux	1 000 m <sup>2</sup>
AE 25 (partiel)	34 chemin des Closeaux	1 019 m <sup>2</sup>
AE 28 (partiel)	28 chemin des	625 m <sup>2</sup>
AH 183 (partiel)	Chemin du Clos Saint Martin	387 m <sup>2</sup>
AH 74 (partiel)	17 chemin du Clos Saint Martin	1 162 m <sup>2</sup>
AH 73 (partiel)	15 chemin du Clos Saint Martin	1 143 m <sup>2</sup>
AH 72 (partiel)	13 chemin du Clos Saint Martin	2 718 m <sup>2</sup>
AH 70 (partiel)	11 bis chemin du Clos Saint Martin	1 055 m <sup>2</sup>
AH 71 (partiel)	11 chemin du Clos Saint Martin	1 000 m <sup>2</sup>
AH 69 (partiel)	9 ter chemin du Clos Saint Martin	1 057 m <sup>2</sup>
AH 68 (partiel)	9 bis chemin du Clos Saint Martin	924 m <sup>2</sup>

## ANNEXES

Références cadastrales	Adresses	Superficies
AH 67 (partiel)	9 chemin du Clos Saint Martin	1 147 m <sup>2</sup>
AH 64 (partiel)	7 chemin du Clos Saint Martin	1 455 m <sup>2</sup>
AH 63 (partiel)	32 chemin Pavé	1 596 m <sup>2</sup>
AH 58 (partiel)	1 chemin du Clos Saint Martin	877 m <sup>2</sup>
AH 56 (partiel)	3 chemin du Clos Saint Martin	1 260 m <sup>2</sup>
AH 55 (partiel) <sup>2</sup>	5 chemin du Clos Saint Martin	1 243 m <sup>2</sup>
AH 35 (partiel)	12 chemin du Clos Saint Martin	2 190 m <sup>2</sup>
AH 18 (partiel) <sup>2</sup>	19 ter chemin de la Côte du Moulin	3 344 m <sup>2</sup>
AH 33 (partiel)	16 chemin du Clos Saint Martin	1 710 m <sup>2</sup>
AI 100 (partiel)	36 chemin de la Butte	2 354 m <sup>2</sup>
AI 110	Chemin de la Butte	199 m <sup>2</sup>
AI 104	Chemin de la Butte	95 m <sup>2</sup>
AI 105	Chemin de la Butte	105 m <sup>2</sup>
AI 106 (partiel)	32 chemin de la Butte	991 m <sup>2</sup>
AI 109 (partiel) <sup>2</sup>	30 chemin de la Butte	995 m <sup>2</sup>
AK 175	32 route de Saint Nom	3 912 m <sup>2</sup>
AL 2 (partiel)	31 route de Saint Nom	9 138 m <sup>2</sup>
AL 3 (partiel)	Résidence du Pré de l'Île	26 963 m <sup>2</sup>
AK 154 (partiel)	Résidence Les Hauts le Bois	44 327 m <sup>2</sup>
AK 125	Chemin des Sablons	1 557 m <sup>2</sup>
AL 147 (partiel) <sup>2</sup>	7 route de Saint Nom	1 341 m <sup>2</sup>
AL 147 (partiel) <sup>2</sup>	7 route de Saint Nom	1 341 m <sup>2</sup>
AL 146 (partiel) <sup>2</sup>	7 route de Saint Nom	1 502 m <sup>2</sup>
AL 145 (partiel) <sup>2</sup>	7 route de Saint Nom	1 333 m <sup>2</sup>
AL 136 (partiel)	5 route de Saint Nom	3 900 m <sup>2</sup>
AL 20 (partiel)	32 rue Jean Mermoz	2 271 m <sup>2</sup>
AL 19 (partiel)	34 rue Jean Mermoz	591 m <sup>2</sup>
AL 18 (partiel)	36 rue Jean Mermoz	1 101 m <sup>2</sup>
AL 17 (partiel)	38 rue Jean Mermoz	2 020 m <sup>2</sup>
AL 23 (partiel)	1 ruelle des Marais	1 135 m <sup>2</sup>
AL 31 (partiel)	5 rue de Fonton	1 412 m <sup>2</sup>
AL 30 (partiel)	1 route de Saint Nom	966 m <sup>2</sup>
AL 29 (partiel)	1 bis route de Saint Nom	937 m <sup>2</sup>
AL 28 (partiel)	1 ter route de saint Nom	946 m <sup>2</sup>
AL 26 (partiel)	1 quater route de Saint Nom	1 637 m <sup>2</sup>
AA 86	8 rue de Fonton	6 628 m <sup>2</sup>
AA 84 (partiel)	Résidence du Parc	45 943 m <sup>2</sup>
AB 47 (partiel)	17 chemin du Cabaret	1 758 m <sup>2</sup>
AB 202 (partiel)	19 chemin du Cabaret	981 m <sup>2</sup>
AB 199	Chemin de la Coulette	136 m <sup>2</sup>
AB 200 (partiel)	21 chemin du Cabaret	2 000 m <sup>2</sup>
AB 79 (partiel)	43 chemin du Cabaret	2 074 m <sup>2</sup>
AB 196 (partiel)	45 chemin du Cabaret	1 197 m <sup>2</sup>
AB 193 (partiel)	47 chemin du Cabaret	1 217 m <sup>2</sup>
AB 192 (partiel)	49 chemin du Cabaret	1 421 m <sup>2</sup>
AL 128 (partiel)	30 bis rue de la Garderie	1 000 m <sup>2</sup>
AL 129 (partiel)	Rue de la Garderie	856 m <sup>2</sup>
AL 94 (partiel)	1 bis route de Noisy	2 461 m <sup>2</sup>
AL 98 (partiel)	1 ter route de Noisy	1 002 m <sup>2</sup>
AL 134	32 rue de la Garderie	640 m <sup>2</sup>

## ANNEXES

Références cadastrales	Adresses	Superficies
AL 102	Rue de la Garderie	3 518 m <sup>2</sup>
AD 3	Route de Noisy	1 162 m <sup>2</sup>
AD 1 (partiel)	Route de Noisy	3 464 m <sup>2</sup>
AD 4	Chemin de l'Auberderie	455 m <sup>2</sup>
AC 8	Chemin des Plantes	1 910 m <sup>2</sup>
AC 9 (partiel)	Chemin des Plantes	468 m <sup>2</sup>
AC 11	Chemin des Plantes	122 m <sup>2</sup>
AC 12	Chemin des Méronneries	369 m <sup>2</sup>
AC 17	Chemin des Méronneries	1 000 m <sup>2</sup>
AC 19 (partiel)	1 bis chemin des Plantes	1 165 m <sup>2</sup>
AC 18	Chemin des Méronneries	83 m <sup>2</sup>
AC 21 (partiel)	1 bis chemin des Plantes	717 m <sup>2</sup>
AC 22 (partiel)	Chemin des Plantes	509 m <sup>2</sup>
AC 23 (partiel)	Chemin des Méronneries	1 236 m <sup>2</sup>
AC 24 (partiel)	Chemin des Méronneries	456 m <sup>2</sup>
AC 25 (partiel)	19 résidence des Plantes	9 865 m <sup>2</sup>
AC 51 (partiel)	10 allée du Vieux Pierre	1 515 m <sup>2</sup>
AC 52	Allée du Vieux Pierre	139 m <sup>2</sup>
AC 53 (partiel)	7 allée du Vieux Pierre	1 376 m <sup>2</sup>
AC 54 (partiel) <sup>2</sup>	5 allée du Vieux Pierre	1 314 m <sup>2</sup>
AC 61 (partiel)	11 rue de la Garderie	1 359 m <sup>2</sup>
AC 62 (partiel)	11 rue de la Garderie	1 359 m <sup>2</sup>
AC 63 (partiel)	9 bis rue de la Garderie	1 401 m <sup>2</sup>
AC 131	Chemin de l'Auberderie	149 m <sup>2</sup>
AC 130	Rue Pasteur	340 m <sup>2</sup>
AC 129	Chemin de l'Auberderie	175 m <sup>2</sup>
AC 124 (partiel)	Chemin de l'Auberderie	206 m <sup>2</sup>
AC 127	Chemin de l'Auberderie	230 m <sup>2</sup>
AC 128 (partiel)	Chemin de l'Auberderie	207 m <sup>2</sup>
AC 126	Rue Pasteur	243 m <sup>2</sup>
AL 37 (partiel)	Rue Fonton	4 816 m <sup>2</sup>
D 64 (partiel)	Chemin de l'Auberderie	29 650 m <sup>2</sup>

### LES ESPACES ARBORÉS LE LONG DE LA VOIE FERREE

Références cadastrales	Adresses	Superficies
AI 15 (partiel)	20 avenue du Bignon	2 085 m <sup>2</sup>
AI 16 (partiel)	18 avenue du Bignon	1 853 m <sup>2</sup>
AI 17 (partiel)	16 avenue du Bignon	1 405 m <sup>2</sup>
AI 20 (partiel)	3 avenue de la Forêt	1 000 m <sup>2</sup>
AI 41 (partiel)	6 avenue de la Forêt	655 m <sup>2</sup>
AI 42 (partiel)	6 avenue du Bignon	1 935 m <sup>2</sup>
AI 394 (partiel)	Avenue du Bignon	1 518 m <sup>2</sup>
AI 44 (partiel)	2 avenue du Bignon	2 104 m <sup>2</sup>
AI 46 (partiel)	18 Le Clos de l'Etoile	17 475 m <sup>2</sup>
AI 62 (partiel)	11 chemin des Mignotteries	1 619 m <sup>2</sup>
AI 63 (partiel)	13 chemin des Mignotteries	1 883 m <sup>2</sup>
AI 64 (partiel)	15 chemin des Mignotteries	2 012 m <sup>2</sup>
AI 66 (partiel)	1 ruelle de Seine	673 m <sup>2</sup>
AK 277 (partiel)	19 chemin des Mignotteries	1 859 m <sup>2</sup>



## ANNEXES

Références cadastrales	Adresses	Superficies
AK 276 (partiel)	21 chemin des Mignotteries	940 m <sup>2</sup>
AK 275 (partiel)	23 chemin des Mignotteries	939 m <sup>2</sup>
AK 274 (partiel)	27 chemin des Mignotteries	1 576 m <sup>2</sup>
AK 273 (partiel)	29 chemin des Mignotteries	1 107 m <sup>2</sup>
AK 272 (partiel)	Chemin des Mignotteries	252 m <sup>2</sup>
AK 271 (partiel)	Chemin des Mignotteries	772 m <sup>2</sup>
AK 270 (partiel)	33 chemin des Mignotteries	998 m <sup>2</sup>
AK 269 (partiel)	35 chemin des Mignotteries	524 m <sup>2</sup>
AK 266	Chemin des Mignotteries	216 m <sup>2</sup>
AK 265	Chemin des Mignotteries	117 m <sup>2</sup>
AK 264	Chemin des Mignotteries	101 m <sup>2</sup>
AK 263	Chemin des Mignotteries	99 m <sup>2</sup>
AK 262	Chemin des Mignotteries	207 m <sup>2</sup>

### LES FRANGES ARBOREES

Références cadastrales	Adresses	Superficies
AA 82 (partiel)	4 allée du Chancelier Séguier	30 925 m <sup>2</sup>
AA 83 (partiel)	Chemin de la Tournelle	3 422 m <sup>2</sup>
AA 84 (partiel)	Résidence du Parc	45 943 m <sup>2</sup>

## ANNEXES

### LES ARBRES REMARQUABLES

Références Cadastrales	Adresses	Quantité
AK 96	Chemin des Boullins	1
AK 40	Chemin des Brosses	2
AI 67	62 route de Saint Nom	1
AI 45	2 avenue du Bignon	1
AI 42	6 avenue du Bignon	1
AI 279	105 route de Saint Nom	1
AI 337	113 route de Saint Nom	1
AI 373	133 route de Saint Nom	1
AI 214	45bis chemin de la Butte	1
AI 123	63bis route de Saint Nom	2
AI 126	63 route de Saint Nom	1
AH 14	6 allée du Champs des Tulipes	1
AH 183	17 chemin du Clos Saint Martin	1
AL 208	32bis rue de la Garderie	2
AL 209	42 rue de la Garderie	1
AD 64	Stade du Val des Sources	2
AC 37	5 allée de la Clemencerie	2
AC 109	20 chemin du Fond du Chêne	1
AC 98	23 rue Pasteur	7
AC 93	13 rue Pasteur	2
AB 153	8 rue de la Garderie	2
AL 68	26bis rue de la garderie	3
AB 165	Cimetière de la Garderie (vieux cimetière)	1
AB 167	2 rue de la Montagne	1
AB 19	8 route de Saint Germain	1
	Rue de fonton	2
AL 37	Parc Fonton	5
AL 214	7 route de saint nom	1
AL 138	7 route de saint nom	1
AK 144	3 rue de mareil	1
AI 19	5 avenue de la foret	1
AI 20	3 avenue de la foret	1
AH 5	11 chemin de la butte	1
AH 14	5 chemin de la Butte	2
AH 30	20 chemin du clos saint martin	5
AH 35	12 chemin du clos saint martin	1
AH 36	10 chemin du clos saint martin	2
AH 54	4 chemin du clos saint martin	10
AK 175	32 route de saint nom	1
AK 161	5 chemin de la sente des jumelles	2
AL 130	3 route de Noisy	1
AD 85	11 allée de la Genêtrière	1
AB 89	5bis rue de la montagne	1
AL 3	Résidence du Pré de l'île	1
AA 13	Rue des Sablons	1
AA 14	Rue des Sablons	1

## ANNEXE 3 / RECOMMANDATIONS POUR LES PLANTATIONS

*Recommandations sur le choix et la plantation de végétaux pour l'aménagement des terrains*

### CONSEILS DE PLANTATIONS POUR LES HAIES ET CLOTURES VEGETALES

#### **Essences préconisées :**

##### Haie champêtre :

##### *Arbustes à feuilles caduques :*

- amélanchier
- aubépine
- cornouiller blanc
- cornouiller sanguin
- églantier sauvage
- érable champêtre
- forsythia
- fusain d'Europe
- noisetier
- prunellier
- spirée
- viorne lantane
- viorne obier

##### *Arbustes à feuilles persistantes :*

- berberis
- cotoneaster
- eleagnus (fusain)
- escallonia
- houx
- mahonia
- osmanthe
- prunus lusitanica (laurier de Portugal)
- pyracantha
- troène
- viburnum tinus (laurier tin)

##### *Arbustes à feuilles semi-persistant:*

- hêtre
- charme (ou charmille)

## ANNEXES

Afin de favoriser la biodiversité et l'équilibre végétal dans les jardins, l'association d'arbustes et d'arbres de différentes espèces et variétés est vivement conseillée pour constituer des haies.

**Suggestions pour la plantation de haies « naturelles » :**

*Arbustes caducs :*

Ch : charme ou hêtre (i)

Co : cornouiller(i)

No : noisetier (i)

Pr : prunelier (i)

Sy : symphorine (i)

Tr : troène (i)

*Arbustes persistants :*

Be : berberis (h)

Es : escalonia (h)

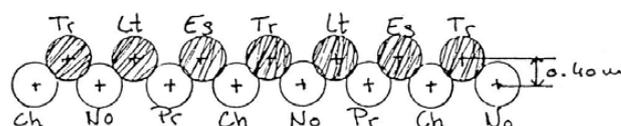
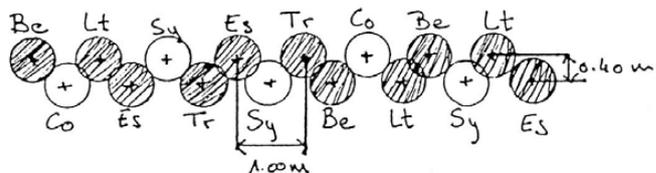
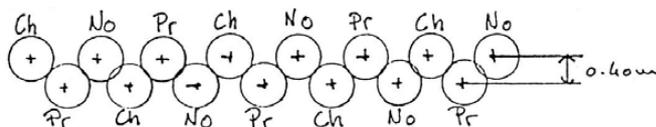
Lt : laurier tin (h)

(i) : essence indigène

(h) : essence horticole

Mais aussi :

Cytise, lilas...



**Liste d'arbustes pour compositions de haies, orientées vers la rue ou à l'intérieur des jardins qui peuvent aussi être insérés pour orner des haies de type sauvage :**

- |  |  |
|--|--|
| - Choisia ternata                      | - Cornus alba « variegata »            |
| - Cornus mas                           | - Cornus controversa                   |
| - Cotoneaster franchetii               | - Spiraea thumbergii                   |
| - Hibiscus syriacus                    | - Kerria japonica                      |
| - Prunus laurocerasus « Rotundifolia » | - Chaenomeles japonica                 |
| - Exocorda X macrantha                 | - Amelanchier humilis                  |
| - Weigelia florida                     | - Viburnum plicatum                    |
| - Deutzia gracilis                     | - Deutzia calycosa                     |
| - Philadelphus purpurascens            | - Spiraea japonica « Little Princess » |
| - Eleagnus pungens                     | - Exochorda racemosa « Protara »       |
| - Prunus X cistena                     | - Spiraea X bumalda « Coccinea »       |
| - Prunus padus                         | - Viburnum X bodnantense « Dawn »      |
| - Viburnum opulus                      | - X osmarea burkwoodi                  |
| - Prunus lusitanica « Angustifolia »   |  |

## ANNEXES

### **Autres arbres et arbustes entrant dans la composition des haies:**

**Alisier blanc** Sorbus aria (C),  
**Coronille** Coronilla (C),  
**Deutzia** (C),  
**Frêne commun** Fraxinus exelsior,  
**Forythias** (C),  
**Laurier tin** Viburnum tinus (P),

**Lilas** Syringa (C),  
**Nerprun alaterne** Rhamnus alaternus (P),  
**Rosiers arbustifs** Rosa rugosa et hybrides de rugosa (C)

### **Petits fruits :**

groseillier, ribes, cassis, framboisier,  
**Saule pourpre nain** Salix purpurea (C),  
**Seringas** Philadelphus (C),  
**Sorbier** Sorbus aucuparia (C),  
**Spirée** Spirea (C),  
**Sureau rouge** Sambucus racemosa (C),  
**Troène** Ligustrum artrovirens (P),  
**Viorne obier** Viburnum opulus (C),  
**Viorne lantane** Viburnum lantanum (C).

### **Suggestion d'association pour les jardins:**

- Cornus alba + Hibiscus syriacus + Weigelia florida + Deutzia gracilis.
- Spiraea X bumalda « Coccinea » + Deutzia gracilis + Amelanchier humilis + Philadelphus purpurascens + Prunus padus.
- Cotoneaster franchetii + Eleagnus pungens + Viburnum plicatum + Choisia ternata + Prunus lusitanica. + Prunus padus
- Weigelia florida + Spiraea thumbergii + Spiraea X bumalda + Cornus alba.

Pour des plantations à l'intérieur des jardins ou pour constituer des haies séparatives, les végétaux pourront provenir de variétés horticoles, couramment dénommées végétaux d'ornement en raison d'un effet « décoratif » plus recherché.

### **Liste d'arbres à petites feuilles et moyen développement :**

Savonnier	Koelreuteria paniculata
Merisier	Prunus avium
Sorbier des oiseleurs	Sorbus
Alisier blanc	Sorbus aria
Cormier	Sorbus domestica

Liste des plantes conseillées



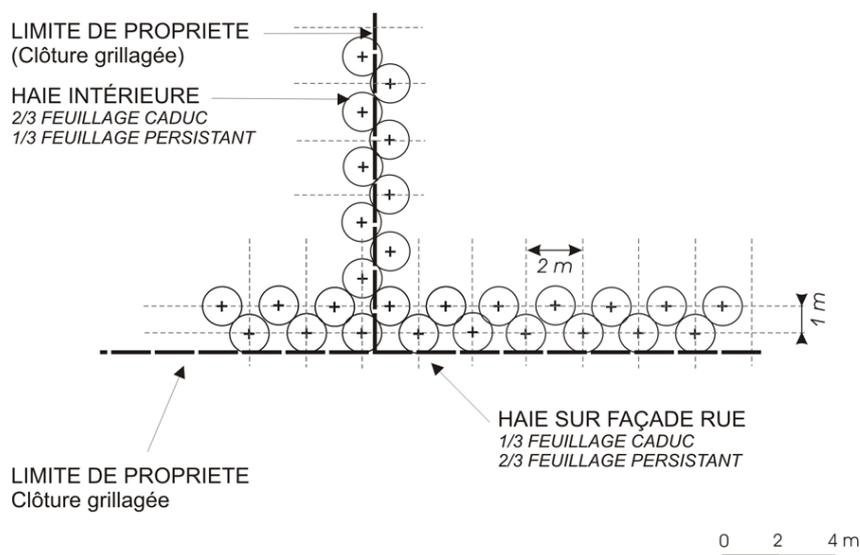
### **Autres Végétaux de haies :**

- Hêtre vert *Fagus sylvatica*
- Charme commun *Carpinus betulus*
- Noisetier coudrier *Corylus avellana*
- Aubépine *Crataegus monogyna*
- Lilas commun *Syringa vulgaris*
- Prunellier *Prunus spinosa*
- Erable champêtre *Acer campestre*
- Buis *Buxus sempervirens*
- Groseillier à fleurs *Ribes sanguineum*
- Cornouiller mâle *Cornus mas*
- Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea*
- Troène commun *Ligustrum vulgare*
- Viorne lantane *Viburnum lantana*
- Viorne orbier *Viburnum opulus*
- Fusain d'Europe *Euonymus europaeus*
- Sureau noir *Sambucus nigra*
- Houx *Ilex aquifolium*
- If
- et deux ou trois essences plus ornementales selon les suggestions des pépiniéristes.

### **Végétaux pour brise-vent :**

- Châtaigner *Castanea sativa*
- Chêne pédonculé *Quercus robur*
- Chêne pubescent *Quercus pubescens*
- Hêtre vert *Fagus sylvatica*
- Frêne *Fraxinus excelsior*
- Merisier *Prunus avium*
- Sorbier des oiseleurs *Sorbus aucuparia*
- Alisier blanc *Sorbus aria*
- Tilleul *Tilia cordata*
- Aulne glutineux *Alnus glutinosa*
- Saule marsault *Salix caprea*
- Saule argenté *Salix alba*
- Charme commun *Carpinus betulus*
- Erable champêtre *Acer campestre*
- Cormier
- Peuplier noir
- Noyer
- Néflier

## Principe de mise en oeuvre des plantations :



## Les arbres isolés :

**Alisier blanc** Sorbus aria,  
**Charme commun** Capinus betulus,  
**Erable sycomore** Acer pseudoplatanus,  
**Frêne commun** Fraxinus exelsior,  
**Noyer**,  
**Merisier**,  
**Hêtre** Fagus salvetica,  
**Orme** Ulmus  
**Sorbier** Sorbus aucuparia,  
**Tilleul** Tilia platyphyllos.

## Fruitiers :

Cognassier commun,  
 Variétés de Pommiers,  
 Variétés de Poiriers,  
 Variétés de Pruniers,