



# PORTE EURELIENNES D'ILE DE FRANCE

## TERRITOIRE DU VAL DROUETTE



# PLUi

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

4-1

### REGLEMENT DE ZONES



DROUE-SUR-DROUETTE  
EPERNON  
GAS  
HANCHES  
ST-MARTIN DE NIGELLES

Document approuvé en conseil communautaire du 14 mars 2019



# SOMMAIRE //

---

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TITRE I. INTRODUCTION AU REGLEMENT</b>                              | <hr/> 2   |
| <b>TITRE II. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES</b> | <hr/> 8   |
| <b>TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>          | <hr/> 23  |
| ▪ Zones UA   | 24        |
| ▪ Zones UB   | 46        |
| ▪ Zones UC   | 67        |
| ▪ Zones UD   | 85        |
| ▪ Zones UL   | 103       |
| ▪ Zones UX   | 119       |
| <b>TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>        | <hr/> 136 |
| ▪ Zones 1AU  | 137       |
| ▪ Zone 2AU   | 189       |
| <b>TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>           | <hr/> 196 |
| ▪ Zones A et ses secteurs  |           |
| <b>TITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>         | <hr/> 213 |
| ▪ Zones N et ses secteurs  |           |



# ZONE UX

## CARACTERE DES ZONES

Les zones UX concernent les zones à vocation économique. Elles concernent :

- La zone d'activités intercommunale du Val Drouette sur Droue-sur-Drouette, Epernon et Hanches
- La zone d'activités de la Croix Brisée sur la route de Nogent le Roi et une petite zone d'activités artisanales route de Mondétour à Hanches
- La zone des silos de Gas.

Un secteur UXa correspond à la partie pouvant accueillir des activités commerciales importantes sur la ZA intercommunale, sur les communes de HANCHES et d'EPERNON, conformément au volet commercial du SCOT et du PADD du PLUI.

## RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dans les périmètres de protection de monument historique, dans le site patrimonial remarquable et dans les zones concernées par les risques d'inondations et dans les sites délimités au vu des délibérations des conseils municipaux.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les périmètres de protection de monument historique, dans le site patrimonial remarquable et dans les espaces définis par délibération des conseils municipaux.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements.
- Les ravalements sont soumis à déclaration préalable en application des délibérations des conseils municipaux.

# ZONES UX

# Partie 1 —————

## AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

---

**1** *Les destinations et vocations AUTORISEES et INTERDITES*

**2** *Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES*

**3** *Mixité fonctionnelle et sociale : conditions et obligations*



## UX1 Les destinations et vocations AUTORISEES et INTERDITES

INTERDITS



AUTORISES sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir UX2)



AUTORISES sous conditions particulières (voir UX2)

| Zones et secteurs de zones                              |   | UX | UXa |
|---|---|----|-----|
| ▪ HABITAT   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Logement et hébergement</li> </ul>   |    |     |
| ▪ COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Artisanat et commerce de détail,</li> </ul>  |    |     |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Restauration,</li> </ul>   |    |     |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Commerce de gros,</li> </ul>   |    |     |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (hors commerces)</li> </ul>                  |    |     |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Hébergement hôtelier et touristique,</li> </ul>  |    |     |
| ▪ ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires,</li> </ul> |    |     |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires,</li> </ul>        |    |     |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,</li> </ul>                                    |    |     |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Salles d'art et de spectacles,</li> </ul>  |    |     |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipements sportifs,</li> </ul>   |    |     |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Autres équipements recevant du public</li> </ul>   |    |     |
| ▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>exploitation agricole (hors silos existants)</li> </ul>  |    |     |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>exploitation forestière</li> </ul>   |    |     |
| ▪ AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | <ul style="list-style-type: none"> <li>Industrie</li> </ul>   |    |     |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Entrepôt</li> </ul>  |    |     |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bureau</li> </ul>  |    |     |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>   |    |     |

### Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.



## UX2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### 1 SOUS RESERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ENONCEES CI-DESSOUS

#### ▪ Dans les zones soumises à des risques d'inondations :

Dans les secteurs identifiés aux règlements graphiques et concernés par les risques d'inondations, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction :

- Leur implantation ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- Sauf indication contraire, les constructions à usage d'habitat ou d'activités (commerces et services privés, activités agricole ou forestière, et de secteurs secondaire et tertiaire) ne pourront être implantées à moins de 30 m de la Drouette et 15 m des autres cours d'eau (Guéville, Guesles, la Voise). Des dispositions différentes et moins importantes pourront être appliquées selon la configuration des terrains (pentes, hauteurs, écoulements, etc.).
- La cote inférieure du 1<sup>er</sup> plancher devra se situer à +20 cm au-delà de la cote référence des plus hautes eaux connues ou référence de la crue centennale
- Les aires de stationnements ouvertes à la libre circulation des eaux sont autorisées en-deçà de cette cote de référence.
- Les sous-sols fermés sont interdits.
- Les **clôtures pleines** perpendiculaires ou sècantes à la berge sont interdites.

#### ▪ Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées sur les règlements graphiques,

En raison d'une sensibilité de zone humide pressentie mais non avérée selon la réglementation en vigueur au titre du Code de l'Environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, de confirmer ou d'infirmer la présence de zone humide, afin de :

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

Ainsi, dans les projets portant sur des emprises supérieures à 1000 m<sup>2</sup>, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

#### ▪ Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information au plan des contraintes (5.2).

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol est fortement recommandée.

#### ▪ Dans les zones où la présence ou proximité de cavités souterraines est signalée sur les règlements graphiques

Une étude de sol est obligatoire et devra être fournie à la demande d'autorisation d'urbanisme.



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

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral du 16 janvier 2015 (voir plan des contraintes n°5.2 du dossier de PLUI), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ **Dans la zone à risque des silos de Gas :**

Les implantations de bâtiments sont limitées dans la zone de retombée et de risques autour des silos, établissement classé SEVESO. Ainsi, les activités autres qu'industrielles ou agricoles liées aux activités des silos sont interdites.

## **① SOUS RESERVE DES CONDITIONS PARTICULIERES ET SUPPLEMENTAIRES SUIVANTES**

---

▪ **En UX et UXa :**

- les constructions à usage d'habitat des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance et/ou au bon fonctionnement des installations présentes. Elles seront intégrées ou accolées aux bâtiments d'activités, sauf incompatibilité liée à des risques ou nuisances pour les biens et personnes.
- les installations classées si toute disposition est prise pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

▪ **En UX :**

- les surfaces de vente uniquement si elles sont le complément d'une activité principale autorisée dans la zone. Le nombre de m<sup>2</sup> de surfaces de vente ne pourra excéder plus d'1/3 des surfaces de plancher de l'ensemble sur l'unité foncière et sera inférieur à 300 m<sup>2</sup>.
- les installations nécessaires aux activités agricoles et des silos sont uniquement autorisées dans la zone UX de Gas.
- les dispositifs et ouvrages techniques de production d'énergies renouvelables, notamment sur les terrains pollués ou susceptibles de l'être.

## **UX3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS**

---

**Pas de prescriptions particulières**

## ZONES UX

# Partie 2

---

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

---

**4** *Volumes et implantations des constructions*

**5** *Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions*

**6** *Insertion paysagère et aménagements des abords*

**7** *Stationnements*

## UX4 - Volumes et implantations

### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

#### DEFINITION ET APPLICATION :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- Toute construction principale, ses annexes
- Toute surface dallée et couverte, même non fermée
- Les terrasses imperméabilisées situées à plus de 20 cm du terrain naturel

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

#### REGLES GENERALES :

L'emprise au sol maximale ne pourra excéder :

- en UX : 50% de la superficie du terrain
- en UXa : non réglementé.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- les équipements ou ouvrages d'intérêt collectifs ou services publics ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUI ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :
  - les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés.
  - les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée au 4.2 suivant.

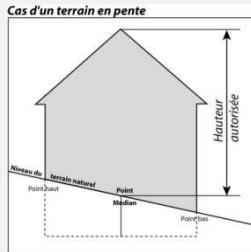
### 4.2. HAUTEUR MAXIMALE

#### DEFINITION :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée au faîte, ou au sommet de l'acrotère si précisé lorsque les toits terrasses sont autorisés, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

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

#### CAS D'1 TERRAIN EN PENTE



#### REGLES GENERALES :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

##### - en UX :

- 20 m au faîte ou à l'acrotère sur la ZA intercommunale de Hanches, Epernon et Droue sur Drouette
- 10 m au faîte et à l'acrotère pour les zones UX de la Croix Brisée à Hanches et des silos de Gas, sauf dispositions particulières ci-après.

Pour les habitations autorisées, leur hauteur ne pourra excéder 7 m au faîte.

##### - en UXa : 12 m au faîte et 10 m à l'acrotère

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux d'extension dans la limite d'emprise donnée en 4.1 et de la hauteur existante sont autorisés.
- Pour la zone UX de GAS, des constructions et extensions de grande hauteur peuvent être autorisées si elles sont liées aux silos.
- pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur,
- lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages d'intérêt collectifs ou services publics ;



## 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En 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 le même terrain, 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.

### ■ Par rapport aux voies et emprises publiques

#### DEFINITION ET APPLICATION :

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

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

*Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et ses d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m<sup>2</sup>.*

*Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.*

#### REGLES GENERALES :

##### **- en UX et UXa :**

Les constructions devront être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, avec un recul au moins égal à :

- 10 m pour les constructions industrielles
- 10 m pour toutes constructions le long de la RD4 et RD28
- 5 m pour les autres constructions et autres voies.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent déroger aux règles générales dans les conditions suivantes :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement de l'existant, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas de locaux accessoires (cf.lexique), ils pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics.

### ■ Par rapport aux limites séparatives

#### DEFINITION ET APPLICATION :

*Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques »*

#### REGLES GENERALES :

##### **- en UX :**

##### **Pour les constructions à usage industriel :**

Les constructions devront être implantées à au moins 6 m des limites séparatives.

Sous réserve de l'accord des services incendie, cette distance pourra être réduite à 3 m et l'implantation en limite séparative éventuellement admise.

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

Les constructions pourront être implantées sur 1 limite séparative ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, elles devront respecter un recul d'au moins 3 m.

Toutefois, ce retrait sera porté à au moins 5 m par rapport à une limite séparative commune avec un terrain supportant une habitation préexistante en vis-à-vis.



## **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

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

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas de vues (cf lexique).
- lorsqu'il s'agit d'équipements ou ouvrages d'intérêt collectifs ou de services publics.
- Les locaux accessoires (cf lexique) pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci.
- Le long des cours d'eau, Sauf indication contraire, les constructions à usage d'habitat ou d'activités (commerces et services privés, activités agricole ou forestière, et de secteurs secondaire et tertiaire) ne pourront être implantées à moins de 30 m de la Drouette et 15 m des autres cours d'eau (Guéville, Guesles, la Voise). Des dispositions différentes et moins importantes pourront être appliquées selon la configuration des terrains (pentes, hauteurs, écoulements, etc.). Et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

### **■ Par rapport aux autres constructions**

#### **DEFINITION ET APPLICATION :**

*Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain.*

#### **REGLES GENERALES :**

Sauf dispositions particulières liés aux impératifs de sécurité contre l'incendie, les constructions à usage industriel non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du plus bas (mesuré à l'acrotère ou au faîte), avec un minimum de 3 m.

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles générales :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues (cf lexique) ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;
- Lorsqu'il s'agit de locaux accessoires (cf lexique).

## **UX5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale**

### **5.1. GENERALITES**

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

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

Pour les équipements publics, les dispositions de l'article 5 pourront être adaptées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

**Sur EPERNON, dans le périmètre du site patrimonial remarquable, il convient de se référer aux documents d'orientations et de prescriptions du SPR.**



## 5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

---

Les constructions et clôtures doivent présenter une simplicité de volume et de traitement, et avoir une unité d'aspect compatible avec une bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages.

Concernant les parements extérieurs des constructions, les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents.

De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.).

En façade, seront préconisés les matériaux d'aspect bardages métalliques peints, clins de bois, maçonnerie enduite de teintes naturelles, produits verriers, etc. Les teintes vives ou violentes et le blanc pur sont interdits.

**Sur la zone UX des silos de GAS**, les matériaux de teintes neutres et de finition mate sont seules autorisées. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

### ■ Locaux accessoires pour le stockage des déchets

Les constructions devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la zone. Leur surface sera fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.

Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts.

Ils seront conçus en harmonie d'aspect avec les clôtures.

## 5.3. LES CLOTURES

---

### ■ Les interdictions

- en limite des voies et espaces publics, les clôtures d'aspect panneaux plaques de béton (sauf à Hanches)
- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

### ■ Les clôtures sur voie ou en limites séparatives (sauf celles en contact avec des zones naturelles ou agricoles – voir ci-après)

Elles sont soumises à déclaration préalable. Elles devront être constituées soit par :

- De haies vives doublées ou non d'un grillage ou d'éléments de treillage en bois ou métal, dont la hauteur maximale est fixée à 2,20m ;
- De clôtures à claire-voies doublés de haies vives. Leur hauteur maximale est fixée à 2,20m.

Des dispositions particulières pourront être imposées le long des emprises SNCF pour des raisons de sécurité.

#### A Hanches, sont également tolérées :

- les plaques bétons en sousbasement n'excédant pas 0,40 m de hauteur, surmontées de grillages.

### ■ Les clôtures dans les secteurs à risques d'inondations

Elles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

### ■ Les clôtures en limite des zones naturelles ou agricoles

En limite des zones naturelles et agricoles, les clôtures seront constituées de haies plantées d'essences locales aux tailles et temps de floraison variées, éventuellement doublées de grilles ou grillages à large maille. Elles devront notamment être conçues pour permettre une perméabilité nécessaire au passage de la petite faune.



## 5.4. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

### ■ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

En toiture, les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple non crénelée,
- qu'ils soient masqués par les acrotères s'ils sont installés en toitures terrasses.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

### ■ Les recommandations en faveur du développement durable

Les constructions nouvelles viseront, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant en favorisant :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'utilisation d'énergies renouvelables (solaires, géothermie, autres...),
- l'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier de la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle et pour limiter les dépenses énergétiques.

## UX6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

### 6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VEGETALISES

#### DEFINITION ET APPLICATION :

*Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.*

*Leur prise en compte dans les % de surface exigés ci-contre dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein des opérations. Ainsi, le calcul des surfaces dites végétalisées est pondéré par des coefficients différents selon les types d'espaces et de traitements afin de favoriser l'emploi de matériaux perméables et de plantations.*

*S'appliquent donc :*

- *Un coefficient de 1 pour :*
  - *Les espaces plantés en pleine terre,*
  - *Les aires de jeux non imperméabilisées*
  - *les bassins de stockage d'eaux pluviales, ou dispositifs de traitements des eaux (épandage, etc.)*
- *Un coefficient de 0,5 pour :*
  - *Les espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale,*
  - *Les toitures végétalisées*
  - *les cheminements piétonniers, les rampes et les espaces de stationnement, traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, ever-green, etc.)*

#### REGLES GENERALES :

Les espaces végétalisés représenteront au moins 20% de la superficie de l'ensemble du terrain.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.



## 6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

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

Les espaces non bâtis devront faire l'objet d'un traitement soigné et devront être plantés à raison d'1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres de construction et de stationnements.

Les aires de dépôts et stockage extérieures seront aménagées de manière à être le moins visible depuis l'espace public ou être entourées de plantations.

Les aires de stationnement de 10 places et plus doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les plantations seront choisies parmi des essences locales, dont une liste non exhaustive figure dans les annexes réglementaires (pièce n°4.2). Ainsi, la plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région.

En bordure des espaces naturels ou agricoles, une bande d'au moins 10 m sera préservée de toute construction et aménagement et plantée à raison de haies constituées d'essences locales et d'un arbre de haute tige à raison d'un spécimen pour 150 m<sup>2</sup> dans ladite bande.

## UX7 - Stationnements

Lors de toute opération d'aménagement, de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées conformément aux dispositions suivantes.

**Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des entreprises publiques ou collectives.**

Toutefois, si le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations énoncées ci-après, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise du projet, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération (moins de 200 m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## 7.1. STATIONNEMENTS DE VEHICULES MOTORISES

### DIMENSIONS DES PLACES ET AIRES

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.

### NORMES DE STATIONNEMENT MINIMALES :

Il est exigé la création :

- **Pour les constructions à usage industriel :**  
1 place par tranche de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher à créer  
En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires ou poids-lourds.
- **Pour les constructions à usage d'entrepôts ou logistique :**  
1 place pour 300 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher à créer  
En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires ou poids-lourds.
- **Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) :**  
1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher à créer



- **Pour les établissements commerciaux ou artisanaux :**
  - surface de vente inférieure à 100 m<sup>2</sup> : pas de places de stationnements exigées ;
  - surface de vente supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction.
- **Hébergement hôtelier :** 1 place de stationnement pour 1,5 chambre.
- **Pour les constructions à usage d'habitation :** 2 places/logements
- **Autres occupations du sol :** le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

## **NORMES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES**

- Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.

## **7.2. STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES**

---

- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

## **7.3. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

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

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

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

Les normes demandées peuvent être réduites de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

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



# ZONES UX

# Partie 3

---

## DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

**8** *Accès et desserte par les voies publiques et privées*

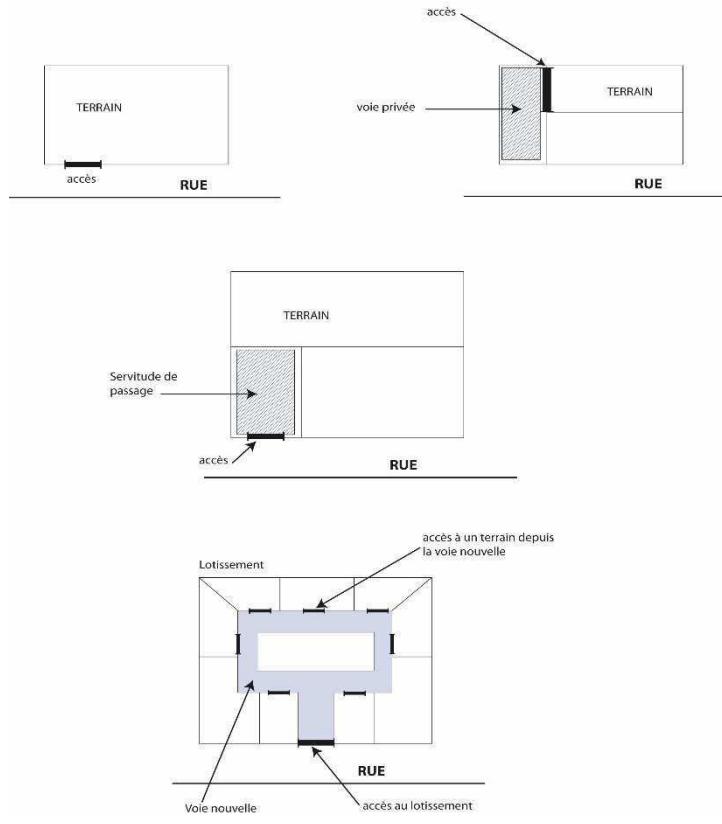
**9** *Desserte par les réseaux*



## UX8 - Desserte par les voies publiques ou privées

### 8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

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



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

Toute opération doit prendre le minimum sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale : leur localisation et leur nombre devront apporter la moindre gêne à la circulation et devront tenir compte de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Les rampes d'accès aux terrains ne doivent pas entraîner de modification des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire. Elles doivent se raccorder à la voie publique par des traversées de trottoirs qui soient accessibles à la circulation des personnes à mobilité réduite.

### 8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des tous les véhicules (poids-lourds, sécurité, défense incendie et de ramassage des ordures ménagères).

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 4 m.

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



## UX9 - Desserte par les réseaux

### 9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en dans les annexes sanitaires du PLUi).

Dans le cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière, les réseaux seront séparatifs, afin d'éviter le passage en servitude des canalisations après division foncière.

#### 1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

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

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

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

#### 2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture ou terrasse à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, seront infiltrées sur place si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme).

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes,... Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en oeuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

En cas d'impossibilité (terrain inapte à l'infiltration des eaux dans les conditions précitées), les eaux pluviales :

- pourront être gérées par des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle (usages divers d'arrosage ou d'usages divers d'eaux non potables) avant rejet éventuel dans le réseau public,
- seront acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau. Les normes de rejet (débit de fuite limité entre 1 et 2l/s/ha) seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

Les nouvelles constructions et extensions représentant une surface imperméable inférieure à 20 m<sup>2</sup> ne sont pas concernées par ces dispositions.

Pour les autres extensions, le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux est réalisé pour compenser l'effet des surfaces d'extension au-delà des 20 m<sup>2</sup> d'imperméabilisation.

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



En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.

### **9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,...)**

---

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés. En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.