

LA FOSSE HERSENT

---

# PERMIS D'AMENAGER – PA10

---

Article R.441-3 du Code de l'urbanisme

## Extension urbaine

*Gendarmerie – Logements – Commerces ou activités économiques*



**Maître d'ouvrage**  
Panhard Développement  
10, rue Roquépine  
75008 Paris



**Ingénieurs**  
Urbatec  
2 Rocade de la Croix Saint Georges  
77600 Bussy Saint Georges



**Architecte Urbanistes**  
Dutertre et associées  
9 chemin du Moulin  
77950 Voisenon

**Janvier 2018**

Département du Val d'Oise  
**COMMUNE DE SURVILLIERS**

**Extension urbaine**

*Gendarmerie – Logements – Commerces ou activités économiques*

---

**REGLEMENT**

---

Le présent règlement reprend le règlement du PLU de Survilliers tel qu'il est approuvé.  
Le règlement de la zone N n'est pas complété, donc c'est le règlement du PLU qui s'appliquera dans la bande paysagère située le long de la RD 317.

Dans le présent document les ajouts sont indiqués en vert.

---

## ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdits :

Les constructions et installations à destination :

- ☐ Industrielle
- ☐ Commerces si ces derniers dépassent 100m<sup>2</sup> de surface de plancher
- ☐ Artisanat si ces derniers dépassent 100m<sup>2</sup> de surface de plancher
- ☐ Bureaux si ces derniers dépassent 100m<sup>2</sup> de surface de plancher
- ☐ Agricole
- ☐ Hébergement hôtelier
- ☐ Restauration

La création ou agrandissement :

- ☐ De terrains de camping ;
- ☐ De parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger ;
- ☐ D'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- ☐ De terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;

Le stationnement permanent des caravanes ;

Les carrières, gravières et sablières ;

Les décharges ;

Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;

Les affouillements et les exhaussements des sols sauf ceux autorisés à l'art 2.

## ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

### **RAPPEL**

*En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.*

Sont admis sous réserve de respecter cumulativement :

- ☐ Les mesures relatives aux protections, risques et nuisances ;
- ☐ Les conditions suivantes :

Les constructions et installations classées soumises à déclaration et à autorisation ou non destinées à abriter des activités artisanales, commerciales, de bureaux, et les extensions et les changements de destination vers l'une des vocations citées précédemment, à condition de ne pas :

- ☐ Porter atteinte à la sécurité et salubrité ;
- ☐ Apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ;
- ☐ Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier ou de la zone.

Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction autorisés ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

**Tous les lots sont destinés à accueillir des logements, des activités de bureaux et de services, à condition qu'elles soient associées à l'habitation et s'intègrent dans le bâtiment principal.**

### **ARTICLE AU 3 – DESSERTE ET ACCES**

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **ACCÈS**

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès soit à une voie publique ou privée, soit par un passage aménagé sur fond voisin si une servitude de passage existe ;

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour ;

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers ne peut excéder 50 m. Cette limitation ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie et si la voie présente la largeur suffisante pour la circulation de deux véhicules ;

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

## **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

### **EAUX USÉES**

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune ;

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

### **EAUX PLUVIALES**

L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie doit être privilégié sur la parcelle.

Dans les zones présentant des risques de mouvement de terrain liés au gypse ou aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial du Schéma Directeur d'Assainissement, l'infiltration des eaux pluviale et de ruissellement est proscrite. Les constructions sont obligatoirement raccordées au réseau existant.

Le raccordement au réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone est obligatoire pour permettre l'évacuation du trop plein d'eaux pluviales vers le réseau.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

### **RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE**

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

### **TRANCHÉE COMMUNE AUX DIVERS RÉSEAUX**

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

**Les eaux de ruissellement des toitures devront être recueillies et infiltrées sur chaque parcelle suivant un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur.**

**Il est recommandé de mettre en place un système de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins.**

## **ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions doivent être édifiées:

- ☐ Soit à l'alignement
- ☐ Soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux voies publiques et privées.

### **6.2 - CAS PARTICULIERS**

Les dispositions de l'article 6.1 ne sont pas applicables :

Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

## **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- En limite de la zone industrielle et d'une zone d'habitation, l'implantation en limite séparative est interdite : des marges d'isolement d'un minimum de 5 mètres s'imposent.

- Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition :
  - . Que des mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies aient été reconnues satisfaisantes par le service compétent ;
  - . De s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur, percements, matériaux et coloris de façades, etc.).

**- En cas de retrait par rapport à une limite séparative vis-à-vis d'une habitation voisine le retrait sera égal au moins à :**

- 2,50 m en cas de murs aveugles**
- 5 m en cas de vues**

### **7.2 – CAS PARTICULIERS :**

Les dispositions de l'article 7.1 ne sont pas applicables :

- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.
- Aux modifications, transformations, reconstructions ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées.

**L'implantation des constructions doit être réfléchie afin de bénéficier au mieux des apports énergétiques du soleil, vis-à-vis de l'orientation du lot et des constructions voisines.**

## **ARTICLE AU 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

### **8.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du point le plus élevé avec un minimum de 5 m ;

Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des baies, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,5 m pour les parties de construction en vis à vis ne comportant pas de baies, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

### **8.2 - CAS PARTICULIERS**

Les dispositions de l'article 8.1 ne sont pas applicables :

Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

Aux garages et abris de jardins ;

Aux modifications, transformations, reconstructions ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des constructions existantes et que les distances entre les constructions ne soient pas diminuées.

## **ARTICLE AU 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

### **9.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Non réglementé

## **ARTICLE AU 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale du bâtiment est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel correspondant à la surface d'assiette de la construction, jusqu'au faîtage.

### **10.2 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder :

- 10 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère dans le cas des toitures-terrasses.

### **10.3 – CAS PARTICULIERS**

Au-dessus de la hauteur maximum, les ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, etc.) sont autorisés.

Un dépassement de hauteur, dans la limite d'1m est autorisé, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines existantes sur le même terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain.

Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

Aux reconstructions à l'identique de bâtiments détruits ou démolis s'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur.

**L'altitude du rez de chaussée sera surélevée par rapport à l'altitude de l'entrée du lot, sans jamais être supérieure de plus de 0,40 mètre au-dessus de la cote altimétrique d'entrée du lot. (cette règle ne concerne pas les logements collectifs)**

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.1 – INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT**

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, le type de toitures, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec les constructions environnantes et être compatibles avec le site et les paysages.

Les tons pierre et les couleurs claires seront à privilégier.

**Une palette de coloris et de matériaux est définie afin de créer des liens visuels entre les bâtiments du nouveau quartier urbanisé.**

#### **Toitures :**

**Les toitures devront être réalisées :**

- soit en toitures végétalisées,
- soit en toitures à faible pente en zinc ou en toiture métallique d'un aspect similaire
- soit en tuiles :
  - le long de l'ancien chemin de la Distillerie et en façade, face à la RD 317 les toitures en tuiles seront obligatoirement ardoisées.
  - en limite Nord de la zone AU sur le lot 3, les toitures en tuiles seront obligatoirement en coloris traditionnel rouge.
  - sur les lots 4,5 et 6, les toitures en tuiles pourront indifféremment être de coloris traditionnel rouge ou ardoisé.

### **11.2 - CLÔTURES**

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec les clôtures voisines.

Elles ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres.

**- Les clôtures sur rue le long du chemin de la distillerie seront obligatoirement d'une hauteur de 1,50 m, et constituées d'une grille à barreaudage vertical de coloris gris. La pose d'un festonnage occultant est autorisée dans le même coloris.**

**- Les clôtures du lot Gendarmerie seront obligatoirement constituées d'une grille à barreaudage vertical de coloris gris. La pose d'un festonnage occultant est autorisée dans le même coloris.**

**- Sur les autres limites un grillage gris de 1,50 m est imposé.**

### **11.3 – ANNEXES ET EXTENSIONS**

Les annexes et extensions doivent être en harmonie avec la construction principale en termes de matériaux et de couleurs.

Pour toute nouvelle construction d'habitation accueillant plus de trois logements, l'aménagement d'un local de vélos est obligatoire. Il n'est rien prévu pour les maisons individuelles.



## ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

---

### 12.1 - GÉNÉRALITÉS

Au regard des dispositions prévues par le Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

### 12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

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

Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe « Normes de stationnement » du présent règlement.

**Pour les maisons individuelles des places de midi seront à réaliser. Ce seront des emprises qui doivent obligatoirement rester libre d'accès, sans portail ni clôture, depuis la voie publique.**

#### HABITATION

##### **2 places par logement.**

Au regard des dispositions prévues par le Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

En cas d'opération d'ensemble de constructions de plus de 3 logements, des places visiteurs à hauteur de 30% supplémentaire par rapport au nombre total de places résidents doivent être réalisées.

Il est exigé pour les réhabilitations créant de nouveaux logements et les changements de destination à vocation d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé **des vélos**.

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

## ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

---

### 13.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations de haies, d'arbustes et d'arbres fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

Les essences locales aux racines non rampantes mais pivotantes seront exigées de façon à ce que les plantations ne nuisent pas aux réseaux et voiries.

Les peupliers sont interdits ;

Il est imposé 20% de surface de pleine terre végétalisée au sol ou sur toiture, peuvent ainsi être comptabilisées les toitures terrasses et les places de parking végétalisées et perméables ;

La plantation de haies doit être effectuée le long des limites séparatives tout en respectant la réglementation relative à la sécurité (nécessité d'accès des secours).

En cas de zone de gypse les plantations d'arbres de hautes tiges seront interdites.

Aménagement particulier des marges de recul

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages d'allées, etc...). Ces aménagements paysagers n'excluent pas la réalisation de voies piétonnes, ou encore des places de stationnements.

La marge de recul par rapport à l'alignement sera traitée en espace vert.

**En limite de la zone A, au sud du lot logement 6, une lisière constituée d'une haie champêtre doit obligatoirement être plantée. Elle sera composée d'essences locales de type charme, prunelier, églantine, noisetier....**

Parcs de stationnement et leurs accès.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

Lorsque la surface des parcs de stationnement excède 2000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

### 13.2 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE :

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers naturels repérés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme pour être protégés sont décrit en annexe du règlement « Patrimoine naturel remarquable ».

### 13.3 – RECOMMANDATIONS VÉGÉTALES :

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe de règlement « Recommandations végétales ».

## ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non réglementé.

## ARTICLE AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### CAPTEURS SOLAIRES :

Pour les constructions nouvelles, les capteurs solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison, sa teinte et sans surépaisseur.

Pour les constructions existantes, les capteurs solaires peuvent être intégrés avec surépaisseur s'ils sont présents sur un pan complet et respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.

Les capteurs solaires sont à installer de préférence du côté opposé à la rue.

#### **ARTICLE AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Pour toute construction nouvelle, les réseaux devront être enterrés.

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

## **ARTICLE AUX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdits :

Les constructions et installations à destination :

- ☐ D'habitation sauf celles autorisées à l'article 2 ;
- ☐ Agricole ;

La création ou agrandissement :

- ☐ De terrains de camping ;
- ☐ De parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger ;
- ☐ D'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- ☐ De terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;

Le stationnement permanent des caravanes ;

Les carrières, gravières et sablières ;

Les décharges ;

Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre hormis ceux autorisés à l'article 2 ;

Les affouillements et les exhaussements des sols sauf ceux autorisés à l'art 2.

## **ARTICLE AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **RAPPEL**

*En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.*

Sont admis sous réserve de respecter cumulativement :

- ☐ Les mesures relatives aux protections, risques et nuisances ;
- ☐ Les conditions suivantes :

Les constructions et installations classées soumises à déclaration et à autorisation ou non destinées à abriter des activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôts, de bureaux, de restauration, d'hébergement hôtelier et les extensions et les changements de destination vers l'une des vocations citées précédemment, à condition de ne pas :

- ☐ Porter atteinte à la sécurité et salubrité ;
- ☐ Apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ;
- ☐ Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier ou de la zone.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'activité autorisée et destinées au gardiennage.

Les dépôts de toute nature à l'air libre à condition d'être liés aux activités autorisées et que toutes les dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir, notamment en ce qui

concerne l'aspect. Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et d'être masqués par des panneaux de bois ou haies végétales ;

Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction autorisés ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

### **ARTICLE AUX 3 – DESSERTE ET ACCES**

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **ACCÈS**

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès soit à une voie publique ou privée, soit par un passage aménagé sur fond voisin si une servitude de passage existe ;

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour ;

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

### **ARTICLE AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### **EAUX USÉES**

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune ;

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

## **EAUX PLUVIALES**

L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie doit être privilégié sur la parcelle.

**Au-delà de ses capacités d'infiltration, l'aménagement doit privilégier un écoulement superficiel des eaux pluviales vers les noues et bassins situés à l'Ouest de l'opération.**

**Des solutions de type stationnement perméable et/ou végétalisés seront favorisées.**

Dans les zones présentant des risques de mouvement de terrain liés au gypse ou aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial du Schéma Directeur d'Assainissement, l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement est proscrite. Les constructions sont obligatoirement raccordées au réseau existant. ;

Le raccordement au réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone est obligatoire pour permettre l'évacuation du trop plein d'eaux pluviales vers le réseau ;

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

## **RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE**

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

## **TRANCHÉE COMMUNE AUX DIVERS RÉSEAUX**

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

## **ARTICLE AUX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 5 mètres.

### **6.2 - CAS PARTICULIER**

Les dispositions de l'article 6.1 ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

## **ARTICLE AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les marges d'isolement suivantes doivent être respectées :

- ☐ En limite de la zone A, l'implantation en limite séparative est interdite. Des marges d'isolement de 6 mètres s'imposent.
- ☐ En limite de la zone industrielle et d'une zone d'habitation, l'implantation en limite séparative est interdite. Des marges d'isolement de 6 mètres s'imposent.
- ☐ Les établissements classés soumis à autorisation doivent être édifiés à une distance minimale de 20 m des limites séparatives et de 200 m des zones réservées à l'habitat.

Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition :

- ☐ Que des mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies aient été reconnues satisfaisantes par le service compétent ;
- ☐ De s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur, percements, matériaux et coloris de façades, etc.).

## **7.2 – CAS PARTICULIERS :**

Les dispositions de l'article 7.1 ne sont pas applicables :

Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

Aux modifications, transformations, reconstructions ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées.

## **ARTICLE AUX 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE AUX 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

### **9.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45% de la superficie totale du terrain.

### **9.2 - CAS PARTICULIERS**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

Aux équipements d'intérêt liés à la voirie et aux réseaux divers.

Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient ou en cas de reconstruction dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment détruit.

## **ARTICLE AUX 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale du bâtiment est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel correspondant à la surface d'assiette de la construction, jusqu'au faîtage.

### **10. 2 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder :

- 11 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère dans le cas des toitures-terrasses.

## **ARTICLE AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.1 – INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT**

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, le type de toitures, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec les constructions environnantes et être compatibles avec le site et les paysages.

**Une palette de coloris et de matériaux est définie afin de créer des liens visuels entre les bâtiments du nouveau quartier urbanisé.**

#### **Façades :**

**Au moins 30% de bardage bois naturel, dont le vieillissement aboutira à un coloris gris argenté, devra être présent sur les façades du chemin de la distillerie, ainsi que sur les façades vues depuis la RD 317. (Le bois devra être issu d'exploitations durables)**

#### **Toitures :**

**Les toitures devront être réalisées :**

- soit en toitures végétalisées,
- soit en toitures à faible pente en zinc ou en toiture métallique d'un aspect similaire
- soit en tuiles ardoisées

## **11.2 - CLÔTURES**

**Les clôtures en limite d'espaces publics seront obligatoirement d'une hauteur de 1,50 m, et constituées d'une grille à barreaudage vertical de coloris gris.**

**Sur les autres limites un grillage gris de 1,50 m est imposé.**

## **11.3 – ANNEXES ET EXTENSIONS**

Les annexes et extensions doivent être en harmonie avec la construction principale en termes de matériaux et de couleurs.

## **ARTICLE AUX 12 - STATIONNEMENT**

---

### **12.1 - GÉNÉRALITÉS**

Au regard des dispositions prévues par le Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

### **12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT**

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

La surface dédiée au stationnement ne pourra pas dépasser la surface construite.

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.

Les manoeuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

**Des solutions de type stationnement perméable et/ou végétalisés seront favorisées.**

## **ARTICLE AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

### **13.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES :**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations de haies, d'arbustes et d'arbres fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

Les essences locales aux racines non rampantes mais pivotantes seront exigées de façon à ce que les plantations ne nuisent pas aux réseaux et voiries.

Les peupliers sont interdits ;

Il est imposé 20% de surface de pleine terre végétalisée au sol ou sur toiture, peuvent ainsi être comptabilisées les toitures terrasses et les places de parking végétalisées et perméables ;

La plantation de haies doit être effectuée le long des limites séparatives tout en respectant la réglementation relative à la sécurité (nécessité d'accès des secours).

En cas de zone de gypse les plantations d'arbres de hautes tiges seront interdites.



Aménagement particulier des marges de recul

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages d'allées, etc....). Ces aménagements paysagers n'excluent pas la réalisation de voies piétonnes, ou encore des places de stationnements.

La marge de recul par rapport à l'alignement sera traitée en espace vert.

Parcs de stationnement et leurs accès.

Des alignements boisés doivent être aménagés dans les parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque la surface des parcs de stationnement excède 2000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

### **13.2 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE :**

Les prescriptions relatives aux éléments paysagers naturels repérés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme pour être protégés sont décrits en annexe du règlement « Patrimoine naturel remarquable ».

### **13.3 – RECOMMANDATIONS VÉGÉTALES :**

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe de règlement « Recommandations végétales ».

## **ARTICLE AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE AUX 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### **CAPTEURS SOLAIRES :**

Pour les constructions nouvelles, les capteurs solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison, sa teinte et sans surépaisseur.

Pour les constructions existantes, les capteurs solaires peuvent être intégrés avec surépaisseur s'ils sont présents sur un pan complet et respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.

## **ARTICLE AUX 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Pour toute construction nouvelle, les réseaux devront être enterrés.

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.