
PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20211012-2021-del-072-DE
Date de télétransmission : 13/10/2021
Date de réception préfecture : 13/10/2021

DISPOSITIONS GENERALES.....	5
LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES DANS LE REGLEMENT DU PLU	13
DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES URBAINES	25
ZONE UA	26
ZONE UB	43
ZONE UC	59
ZONE UH	73
ZONE UI	89
ZONE UP	100
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE NATURELLE	112
ZONE N	113
ANNEXES DU REGLEMENT	121
Annexe 1 : Liste des patrimoines bâtis protégés	122
Annexe 2 : Liste des arbres protégés.....	153
Annexe 3 : Liste des espèces invasives.....	252
Annexe 4 : Liste des emplacements réservés	259
Annexe 5 : Carte d'exposition à l'aléa retrait gonflement des argiles	260

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20211012-2021-del-072-DE
Date de télétransmission : 13/10/2021
Date de réception préfecture : 13/10/2021

DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application et Portée du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Beauchamp.

Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du Code l'urbanisme.

Contenu du règlement du PLU

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme (PLU) s'appliquent sur la totalité du territoire de la commune, en fonction d'un découpage en plusieurs zones urbaines et une zone naturelle, précisées par des secteurs le cas échéant.

Le découpage figure sur le document graphique du règlement (plan de zonage) dans le dossier du PLU.

1. LES ZONES URBAINES (dont l'intitulé commence par « U ») où s'appliquent les dispositions générales ainsi que le lexique et les définitions :

UA	Centre-Ville , comprenant 2 sous-secteurs : - UAa : îlot à l'angle de la Chaussée Jules César et de l'Avenue du Général Leclerc. - UAb : nord de l'avenue du Général Leclerc.
UB	Quartiers résidentiels à caractère pavillonnaire Comprend un secteur UBc où de nouveaux commerces sont autorisés (Impasse des Cyrès).
UC	Quartiers résidentiels d'habitat de type collectif
UH	Quartiers résidentiels à caractère pavillonnaire, hameau historique de Beauchamp
UI	Activités économiques Comprend deux secteurs UIs avec possibilité de commerces et activités de services aux entreprises.
UP	Secteurs d'équipements d'intérêt collectif

2. LA ZONE NATURELLE où s'appliquent les dispositions des différents chapitres :

N	Zone correspondant aux espaces n'ayant pas vocation à être urbanisés : espaces verts publics, boisements, espaces plantés des talus ferroviaires... Comprend des secteurs Np pour les parcs publics ou ouverts au public.
----------	---

Le plan de zonage comprend en outre :

- Un **périmètre des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, dans un rapport de compatibilité qui s'impose aux permis (au titre des articles L.151-47, R.151-2, R.151-6 et suivants du Code de l'urbanisme).
- Un **périmètre de servitude de « gel de la constructibilité »** pendant une période maximum de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PLU (au titre de l'article L151-41 ;5° du Code de l'urbanisme).
- Le tracé de **linéaires de préservation du commerce** visant à maintenir une animation des rez-de-chaussée en centre-ville, repérés au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du Code de l'urbanisme.
- La délimitation des **emplacements réservés** aux équipements et installations d'intérêt général, voies, ouvrages, espaces verts, programmes de logements dans un objectif de mixité sociale (...) au titre des articles L.151-41 et R.151-34 et R.151-37 du Code de l'urbanisme.
- La délimitation d'**espaces écologiques et/ou paysagers à protéger** au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme qui font l'objet de prescriptions particulières.
- La localisation de **bâtiments remarquables protégés** au titre des articles L.151-19 et R.151-41 du Code de l'urbanisme qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains ou ruraux, font l'objet de prescriptions particulières.

- Les **espaces boisés classés** au titre des articles R.151-31 et définis à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Le 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.
- **Des espaces verts protégés (EVP)** dans les zones urbaines ou à urbaniser (art. L.151-19 du Code de l'urbanisme). Il s'agit notamment du maillage bocager, de petits espaces boisés (< 4 ha), de cœurs d'îlots à caractère végétalisé marqué.
- **Des arbres remarquables** qui par leur âge, leur dimension, leur espèce ou leur localisation emblématique, sont protégés (art. L.151-19 du Code de l'urbanisme) ;
- **Des alignements d'arbres** qui sont protégés pour leur rôle dans les paysages urbains et pour leur contribution à la biodiversité urbaine (L.151-19 du Code de l'urbanisme).

Les prescriptions graphiques figurant sur le plan de zonage se substituent le cas échéant aux prescriptions figurant dans le présent règlement.

Le règlement est complété par des **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)** pour le **secteur Cœur de Ville**.

Le règlement de chaque zone comporte des règles réparties en articles. Le numéro de l'article est précédé du sigle de la zone où il s'applique : UA-10 concerne les dispositions de l'article 10 en zone UA.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Article -2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

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

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

SOUS-SECTION 2.1. : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Article -5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article -7 : Emprise au sol des constructions

Article -8 : Hauteur des constructions

SOUS-SECTION 2.2. : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Article -9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Article -10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Article -11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

SOUS-SECTION 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTION

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

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

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

SOUS-SECTION 2.4. : STATIONNEMENT

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

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

Le règlement comprend en annexes :

- La liste des emplacements réservés,
- La liste du patrimoine bâti remarquable identifié,
- Le liste des arbres protégés,
- La liste des espèces invasives.

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (lorsque l'écart par rapport à la règle est faible) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152.3 du Code de l'urbanisme).

Ouvrages techniques

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) et les équipements ou dispositifs nécessaires à la production ou l'utilisation d'énergie renouvelable **pour répondre au besoin des constructions du projet** peuvent être autorisés dans toutes les zones (énergie solaire, géothermie...).

Reconstruction à l'identique après destruction

La reconstruction à l'**identique** d'un bâtiment détruit **par sinistre** (*évènement causant des dommages à la construction et entraînant une déclaration de sinistre auprès des assurances*) **depuis moins de 10 ans** est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

Dans tous les autres cas, toute reconstruction doit respecter les règles du présent PLU.

Application du règlement aux lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, deviennent caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (cf article L.442-9 du Code de l'urbanisme).

Dans le cas d'un lotissement, les règles du présent PLU sont appliquées à chaque lot et au reliquat éventuel, en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme.

Application du règlement en cas de division en propriété ou en jouissance (autres que lotissement)

Les divisions en copropriété et en volumétrie relèvent du mode d'organisation des ensembles immobiliers et donc du droit privé. Le PLU s'applique uniquement en référence à une unité foncière identifiable au sol.

Dans le cas de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot du projet, en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme.

Réglementation du stationnement

Il est rappelé que conformément à l'article L421-8 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme, et notamment le présent règlement, s'appliquent même si les travaux réalisés sont dispensés d'autorisation préalable. En particulier, tout nouveau logement doit disposer des places de stationnement prescrites.

Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. Code de la construction et de l'habitat).

Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement

Conformément à l'article L.151-33 Code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent pas excéder 300 m.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces 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 ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Sursis à statuer

Aux termes de l'article L 424-1 du Code de l'urbanisme, il peut être décidé de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, construction ou installation dans les cas suivants, et sur une période maximale de 2 ans :

- A partir de la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération.
- Lorsqu'un projet de travaux publics a été pris en considération par l'autorité territoriale compétente.
- Lorsqu'une opération d'aménagement a été prise en considération par délibération par le Conseil Municipal.
- En cas de révision du PLU, dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU (article L 153-11 du Code de l'urbanisme).
- A compter de la publication de l'acte créant une ZAC (article L 311-2).

Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des documents d'urbanisme précédemment en vigueur, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-21 à -27, qui restent applicables.

Aux règles du PLU s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques **concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol**. Ces servitudes sont présentées dans le rapport de présentation et détaillées dans le dossier « Annexes » du PLU.

Risques naturels

Le territoire est concerné par :

- - des aléas d'inondation, que le PLU prend en compte sur la base de la cartographie des zones d'aléa établie par l'Etat en juillet 2001 (cf. état initial de l'environnement), à travers l'inscription d'une trame spécifique sur le plan de zonage, associée à des prescriptions dans le règlement.
- La présence d'argile dans son sous-sol, générant une exposition moyenne et faible de retrait-gonflement de ces sols : il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol (cf. carte en annexe du règlement et du dossier de PLU).

Plan d'Exposition au Bruit (des avions) - PEB

Le territoire de Beauchamp est partiellement inscrit en zone D du PEB de l'aéroport de Roissy – CDG approuvé en 2007. Les constructions y sont autorisées avec des normes d'isolation phonique renforcées (servitude d'utilité publique – cf. annexe du PLU).

Accusé de réception en préfecture 095-219500519-20211012-2021-del-072-DE Date de télétransmission : 13/10/2021 Date de réception préfecture : 13/10/2021

Classement acoustique des infrastructures de transport terrestres

Des zones de protection sont prévues pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu de l'arrêté préfectoral n°01-178 en date du 27 septembre 2001 pris en application des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

Les différents tronçons d'infrastructures figurant dans ce classement sont répertoriés dans un tableau et sur une carte figurant en annexe du dossier de PLU. Les constructions situées dans les bandes de largeurs déterminées dans l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001 devront respecter les prescriptions d'isolation phonique, telles qu'elles résultent notamment de la loi dite antibruit du 31 décembre 1992 n°921444.

Emplacements réservés

Il s'agit d'emplacements délimités sur le plan de zonage et qui sont réservés en vue de réaliser des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts publics (article L.151-41 du Code de l'urbanisme).

Les constructions y sont interdites, sauf exception prévue aux articles L.433-1 à L.433-7 du Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire, et sauf les constructions conformes à l'objet de l'emplacement réservé.

Les précisions concernant les bénéficiaires (collectivités ou services publics) ou les objets des emplacements réservés figurent le plan de zonage en annexe du règlement et sont détaillées dans le rapport de présentation.

La réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

Ainsi, les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer leur droit de délaissement auprès de la collectivité afin de mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer ce terrain (modalités encadrées par les articles L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

Servitude portée par le PLU : secteur de gel de la constructibilité

Tout comme l'article L 151-41 du code de l'urbanisme le permet également, le règlement peut délimiter dans les zones urbaines et à urbaniser, des terrains sur lesquels sont institués des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Espaces boisés classés (EBC)

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 341-1 et suivants, L342-1 et suivants du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions de l'article L 113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont **inconstructibles** à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En revanche, **les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés. Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

NB : Les défrichements sont soumis à autorisation dans les EBC, conformément à l'article L.111-3 du Code forestier.

Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L 342-1 du Code forestier :

- Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;

- Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre 1er du livre III du Code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce Code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par le représentant de l'Etat dans le département.

Rappels de procédures

- L'ensemble des zones urbaines (U) est soumis au Droit de Prémption Urbain (délibération du 25 juin 2015 du conseil municipal) et le secteur UAa est soumis au droit de préemption renforcé (délibération du 26 novembre 2015 du conseil municipal), conformément à l'article R 211.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable sur un périmètre annexé à la délibération du 26 novembre 2015 du conseil municipal instituant cette obligation.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme et sur le reste du territoire en application de la délibération du 26 novembre 2015 du conseil municipal.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire (délibération du 26 novembre 2015) (L 421-3, et L421-6 ; R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Pour être constructible, tout terrain doit être viabilisé et donc couvert par les réseaux de défense incendie.

Archéologie

Découvertes fortuites à caractère archéologique (article L531-14 et suivants du Code du patrimoine) :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune, qui doit les transmettre sans délai au Préfet. »

Archéologie préventive (législation archéologique) :

Article R 523-1 Code du Patrimoine : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

Article R 111-4 Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Toute exploitation susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une **installation classée**. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement 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** : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.
- **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.

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ; de réglementation (imposer le

respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ; de contrôle et de sanction.

Sécurité – salubrité - nuisances

Quelles que soient les règles applicables dans le présent PLU, la connaissance d'un risque non répertorié, peut faire l'objet d'un refus d'autorisation ou d'autorisation avec prescriptions en s'appuyant sur les articles R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Rappels du code de l'urbanisme :

***article R111-2 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

Participation des constructeurs

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

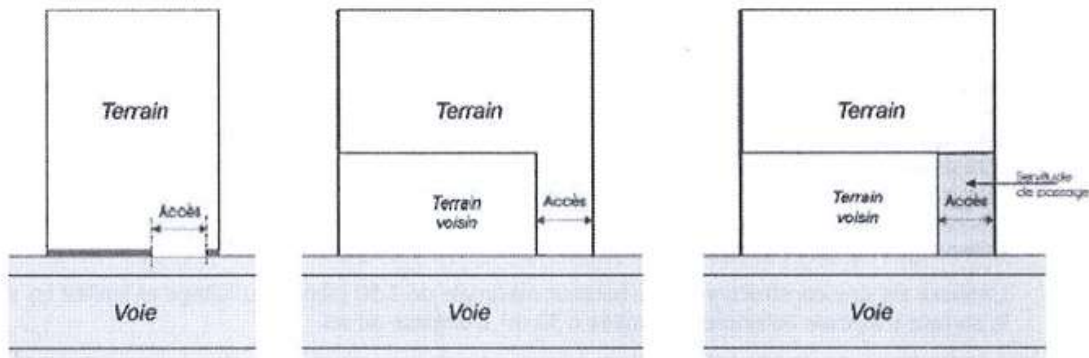
Illustrations du règlement

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES DANS LE REGLEMENT DU PLU

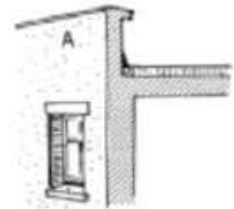
Accès

L'accès est un élément de la desserte d'un terrain **ou d'un ensemble de terrains lorsqu'une mutualisation est possible** afin de limiter le nombre des accès sur une voie. Il forme jonction avec une voie ouverte à la circulation automobile, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.



Acrotère

Désigne la partie supérieure d'une façade, masquant un toit plat ou à faible pente ou une terrasse. L'acrotère est donc situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et il en constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie (exemple « A » ci-contre).



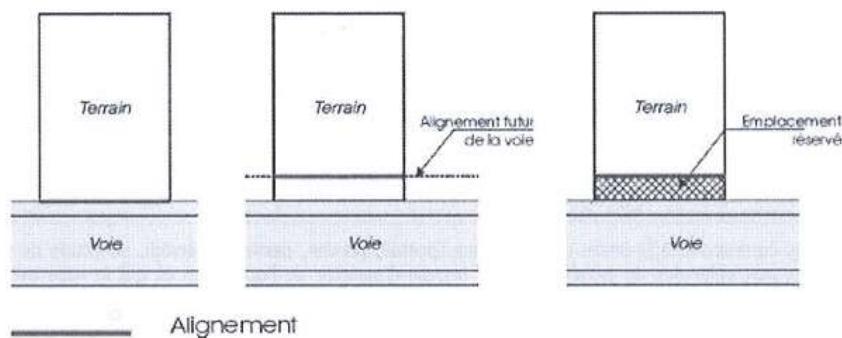
Affouillement - exhaussement

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. Au contraire l'exhaussement est une élévation volontaire du sol.

Tous deux sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à **100 m²** et leur hauteur ou profondeur excède **2 m**.

Alignement (bâtiment implanté à l')

Désigne la limite entre une parcelle privée et une voie de desserte ou une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement ou de Zone d'Aménagement Concerté).





Annexe

L'annexe constitue une construction distincte de la construction principale, non contiguë, assurant un complément fonctionnel. Elle peut seulement être reliée à la construction principale par un élément non constitutif de surface de plancher, tel qu'un auvent ou un porche. Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, remise à bois, abri de jardin, ... Elle ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

Les piscines et terrasses sont considérées comme des annexes, mais ne sont pas tenues de respecter les dimensions mentionnées ci-après.

Ses dimensions maximales sont les suivantes : 2,80 m de hauteur à l'éégout du toit ou à l'acrotère et 4 m de hauteur au faitage, avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol.

Attique

Étage placé au sommet ou au milieu d'un édifice, de proportions moindres que les étages supérieurs ou inférieurs, séparé par une corniche du reste de la construction. Il présente ainsi une autonomie de volume et un retrait minimum de 1,5 m vis-à-vis d'une façade sur voie.



Baie

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte...).

Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

- les ouvertures dans une toiture en pente situées au moins à 1,90 m au-dessus du plancher des pièces éclairées aux étages ;
- les pavés de verre ;
- les châssis fixes et à vitrage non transparent ;

Les éléments en saillies accessibles (balcons, terrasses...) sont considérés comme des baies.

Bâtiment remarquable protégé

Il s'agit de constructions ayant une valeur historique, patrimoniale, architecturale ou urbaine. Ils sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de règles particulières (article 10 des règlements de zones concernées).

Caravane

Véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

Chemin

Voie de terre carrossable (ou non) usuellement empruntée par les agriculteurs ou sylviculteurs pour accéder à leurs exploitations, et pouvant le cas échéant être utilisé par des randonneurs à pied ou à vélo ou à cheval le cas échéant.

Clôture

Elle constitue une "barrière" construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Son édification ou sa construction est soumise, à autorisation administrative.

La clôture comprend différents éléments tels que mur, muret, grillage, pilastres maintenant le portail. Elle comporte des parties pleines et des parties ajourées.

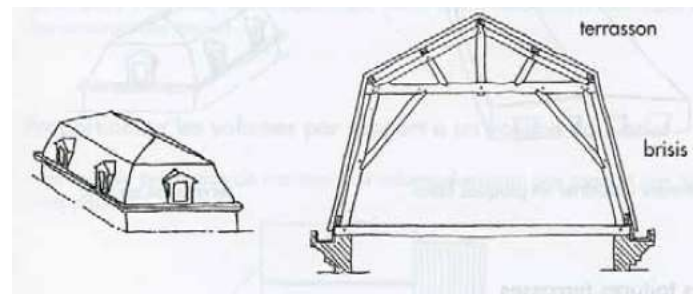
Comble

Il s'agit de l'espace situé sous la toiture d'une construction, pouvant constituer un volume délimité par les versants de toiture et le dernier plancher (l'angle entre le dernier plancher et le versant de toiture est compris entre 25 et 60°). Ce volume peut être aménagé en espace habitable.

Comble Mansardé

Le comble Mansardé est un comble se situant sous une toiture caractérisée par deux pentes sur un même versant, dont le brisis a un angle de 70° par rapport au dernier plancher. Les deux pans de cette toiture ont deux nom distincts, le brisis et le terrasson.

Pour respecter les proportions traditionnelles, ce type de toiture se développe à partir de 6 m de hauteur et à l'alignement de la façade principale (recul et attiques non autorisés).



Les combles mansardés peuvent comporter des ouvertures, y compris des lucarnes.

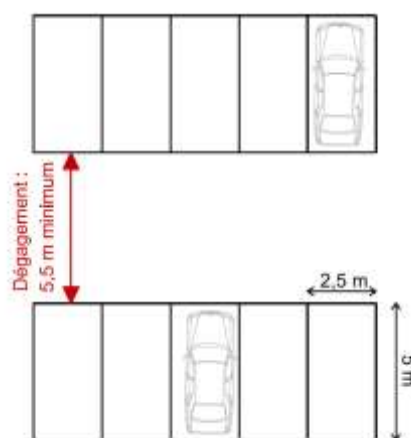
Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite via, une autorisation d'urbanisme délivrée, 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.

Est également considérée comme existante une construction pour laquelle l'autorisation a été accordée avant l'approbation du présent PLU, si l'autorisation n'est pas caduque, même si les travaux ne sont pas commencés.

Dégagement (stationnement) :

Espace minimum permettant aux véhicules de manœuvrer aisément pour accéder ou sortir d'une place de stationnement. Celui-ci doit mesurer 5,5 m de large minimum.



Destination des constructions

Conformément aux articles R.151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer 5 destinations et 20 sous-destinations.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • logement, • hébergement
Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none"> • 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
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • locaux et bureaux 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
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.	<ul style="list-style-type: none"> • industrie, • entrepôt, • bureau, • centre de congrès et d'exposition
Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"> • exploitation agricole, • exploitation forestière

L'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme du 10 novembre 2016 précises les définitions :

- **Exploitation agricole** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- **Exploitation forestière** : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
- **Logement** : 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.
- **Hébergement** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- **Artisanat et commerce de détail** : 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** : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **Commerce de gros** : 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** : 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** : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- **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** : 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** : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : 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** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Equipements sportifs** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **Autres équipements recevant du public** : 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** : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire et 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** : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **Bureau** : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **Centre de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Distance minimale (D)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative) par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone).

Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Droit de préemption urbain (D.P.U.)

C'est le droit accordé à une personne publique d'acheter un bien, par préférence à tout autre, si le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre. Ce droit est juridiquement encadré par des textes. Le DPU peut être institué sur tout ou partie du territoire d'une commune, par délibération(s) du conseil municipal ou communautaire.

Un droit de préemption urbain renforcé DPUR existe sur la commune. Il permet d'appliquer ce DPU sur les aliénations et cessions mentionnées à l'article L211-4 du Code de l'Urbanisme, sur tout ou partie des zones d'application du DPU.

Egout du toit

Limite basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour aboutir dans une gouttière ou un chéneau.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, **exception faite** :

- des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,

- des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes en cas de travaux sur construction existante à la date d'approbation du PLU,
- des oriels : petit espace avec fenêtres appartenant à un local situé en étage, en saillie de façade (connu aussi sous le terme de « bow-window »),
- des balcons d'une profondeur maximum de 1,20 m
- des terrasses non couvertes, de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevée de 20 cm maximum par rapport au terrain naturel ;
- des ouvrages enterrés.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol : toutes constructions ou parties de **construction maçonnée**, telles que les terrasses de plus de **80 cm de haut**, les terrasses couvertes, les piscines, les terrains de tennis couverts, les perrons de plus de **2m²**, les rampes d'accès de parkings collectifs, les stationnements extérieurs couverts.

L'emprise au sol maximum est définie par zone et par unité foncière.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, y compris, le cas échéant, les surfaces concernées par un espace vert protégé (EVP) ou un espace boisé classé (EBC).

En revanche, on ne prend pas en compte les surfaces concernées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Cette définition ne se substitue pas à celle de l'article R 420-1 qui permet de déterminer le champ d'application des déclarations et autorisations d'urbanisme.

Le taux d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise au sol de la construction.

Emprise publique

Les emprises publiques correspondent aux voiries, places, parcs, pelouses, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprise ferroviaire.

Ensemble bâti remarquable :

Ensemble de bâtiments en ordre continu ou discontinu qui représentent une certaine unité typologique et/ou de composition architecturale ou urbaine. Ils sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de règles particulières permettant d'encadrer leur évolution de façon à préserver leur cohérence d'ensemble.

Espaces libres

Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par des constructions. Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc...).

Espaces verts

Trois types d'espaces verts sont pris en compte pour l'application des articles 12 et 13 des règlements de zone :

Les « **espaces verts de pleine-terre** » : désignent un espace libre planté et/ou engazonné ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et en sous-sol, ni recouvert d'un revêtement imperméable. D'éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre du sol et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique.

Les « **espaces verts** » : désignent un espace libre planté et/ou engazonné situé au-dessus d'un ouvrage enterré (parking ou voie de circulation par exemple). Celui-ci doit comprendre une épaisseur de terre minimale de 60 cm, hors étanchéité et couche drainante. Une épaisseur supérieure de terre est imposée pour les fosses d'arbres en application de l'article 13 du règlement.

Les « **espaces verts à protéger (EVP)** » : désignent un ensemble paysager existant à dominante plantée ou engazonnée sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques et pour sa qualité végétale ou arboricole. Il s'agit d'espaces verts le plus souvent plantés d'arbres, où la construction de bâtiments n'est pas autorisée, pour protéger leur rôle important dans les paysages de la ville, le fonctionnement de la faune / flore locales et la gestion des eaux pluviales (espaces de pleine terre). Outre les plantations, seuls des aménagements légers et démontables y sont autorisés (kiosques, mobilier léger démontable, sans fondation...)

Espèce invasive (végétation)

Une espèce est considérée comme invasive lorsque sa capacité de colonisation des milieux et son caractère non indigène l'amènent à perturber les milieux et la diversité biologique. L'objectif est non seulement de ne pas en planter, mais aussi de les éradiquer. La liste des espèces invasives figure en annexe du règlement.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Elle ne peut dépasser une augmentation de plus de 50% de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du présent PLU. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit être accolée à la construction existante.

Façade

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.

On distingue la façade principale (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 70°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 1,50 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation (articles 4, 5, 6)

Faîtage

Arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants d'une toiture. Le faitage de la toiture principale sera généralement le point le plus haut de la construction au sens du présent règlement (cf. hauteurs de construction).

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur de construction

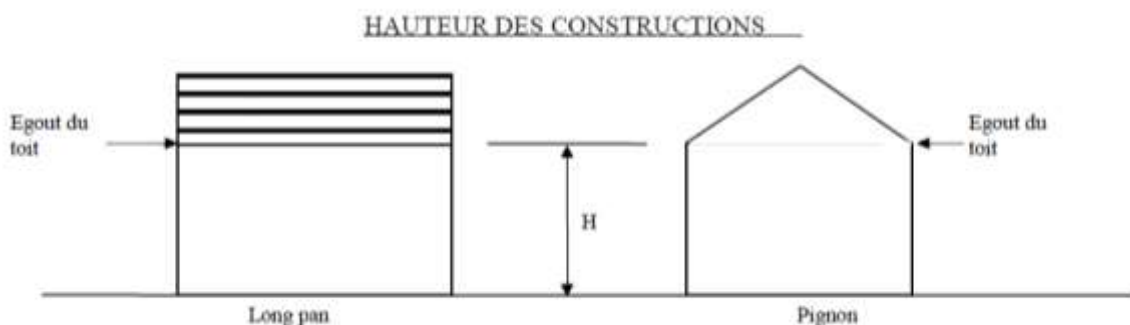
En l'absence d'indications spécifiques dans les règlements de zones ou sur les documents graphiques, **la hauteur de façade** est calculée à partir du terrain naturel avant travaux et à l'aplomb de la façade jusqu'à l'égout du toit.

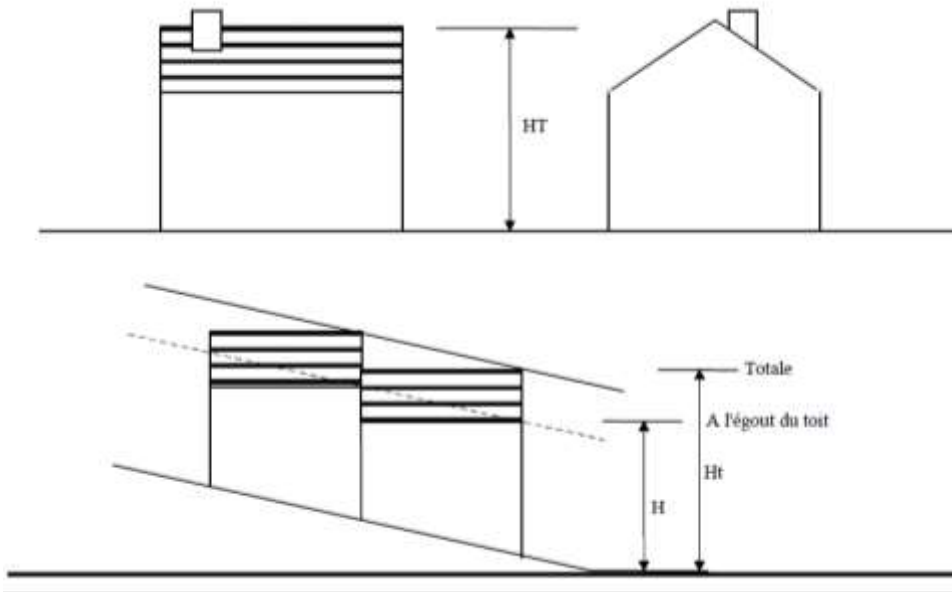
La hauteur totale de la construction est calculée à partir du terrain naturel avant travaux et jusqu'au point le plus haut (faîtage en cas de toiture à pente, acrotère en cas de toiture terrasse).

Hauteur à l'acrotère : mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et la saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente (30° maximum).

La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses. Pour un nombre d'étage égal, l'acrotère sera a priori plus haut que le sommet de façade d'une construction avec toiture à pente, ce qui explique ce point de référence spécifique dans le règlement.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la construction ne sont pas pris en compte.





Jour de souffrance

Un jour de souffrance est une ouverture qui laisse uniquement passer la lumière, sans permettre le regard (position en hauteur, verre dormant, verre translucide...)

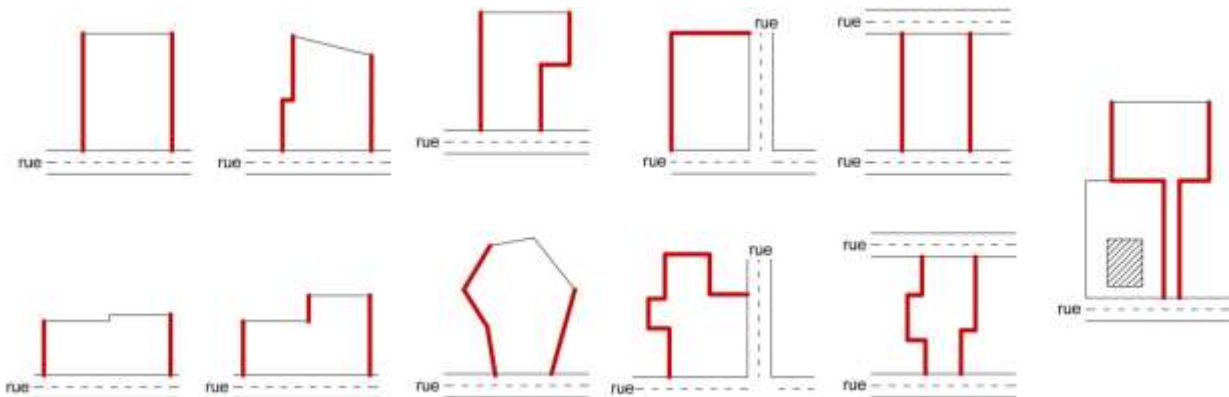
Largeur de façade d'un terrain

C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de l'alignement.

Limite séparative

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques (entre deux unités foncières contiguës).

Les limites séparatives **latérales** sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).



Un décroché de moins de **2 m** de profondeur est considéré comme la continuité de la limite séparative.

Un terrain situé en angle d'un îlot ne comporte que des limites séparatives latérales.

La limite **de fond** correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales définis précédemment.

Limites séparatives de fait

Les limites séparatives de fait sont les limites entre le domaine privatif attaché à la construction et l'espace collectif de la voie privée répartie en plusieurs lots au sein d'un ensemble de logements individuels. Le plus souvent la limite de fait est marquée par une clôture ou tout élément inscrivant une séparation visuelle.

Logement social

Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un agrément ou d'un financement aidé de l'Etat (notamment Prêt locatif social /PLS, Prêt locatif à usage social / PLUS, Prêt locatif aidé d'intégration / PLAI).

Lotissement

Constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. (Article L. 442-1 du Code de l'urbanisme) Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs.

Lisse

Pièce assemblée horizontalement sur des poteaux servant à former une barrière ou un garde-corps, pouvant être de différentes matières (bois, béton, filin métallique...).

Modénature

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

Mur Pignon

Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales avant et arrière.

Noue

Sont considérés comme des noues, les fossés intégralement végétalisés ou comprenant des revêtements perméables, permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Opération d'ensemble

Cette expression signifie que le projet comporte plusieurs unités (nouvelles parcelles, logements, locaux commerciaux, etc.) réunies au sein d'une composition globale, prévoyant le cas échéant les voies, espaces communs et locaux annexes nécessaires au projet, et faisant l'objet d'une demande d'urbanisme unique. Ce terme ne fait donc pas référence à une procédure particulière.

Place commandée

Correspond à une place de stationnement automobile nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible (placée derrière une autre par exemple).

Plantations

Elles sont constituées par l'ensemble des végétaux plantés en terre (arbres, arbustes, espaces gazonnées fleuris ou non).

Reconstruction

Construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

Recul (marge ou distance de)

Désigne la distance comprise entre la façade d'une construction et l'alignement. Elle se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur.

Résidence démontable à vocation d'habitat permanent

La « résidence démontable à vocation d'habitat permanent » est définie comme une installation sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonome vis-à-vis des réseaux publics.

Elle est destinée à l'habitation et occupée à titre de résidence principale au moins 8 mois par an (art. R. 111-51 du Code de l'urbanisme).

Retrait des constructions (marge ou distance de)

Désigne la distance comprise entre la façade d'une construction et les limites séparatives latérales et de fond.

Cette distance est mesurée horizontalement et perpendiculairement à compter de tout point de chaque partie de construction avec ou sans baie jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension, la réhabilitation n'a pas pour effet d'augmenter la surface et /ou le volume de la construction existante.

Restauration

Ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction. Cela peut concerner le rétablissement d'un bâtiment ancien dans son état primitif, ce qui peut impliquer la démolition de parties rapportées.

Rez-de-chaussée

Niveau d'un bâtiment placé de plain-pied, ou légèrement surélevé ou décaissé par rapport au sol naturel, considéré généralement comme le niveau d'entrée.

Le rez-de-chaussée peut avoir une hauteur de plafond supérieure à celle couramment admise pour un niveau d'habitation, notamment pour permettre l'implantation d'activités commerciales ou artisanales ou pour des motifs architecturaux ou techniques.

Saillie

Corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade, y compris les éléments fixes, tels que balcons, bow-window, auvents, devantures de boutique....

Surélévation

Désigne l'extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en déposant la toiture existante, rehaussant les murs périphériques et réalisant une nouvelle toiture.

Surface de plancher

La définition suivante est utilisée dans le présent règlement, à la différence de celle utilisée dans le calcul des taxes afférentes à la fiscalité de l'urbanisme. Cf. *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*.

Art. R.112-2 du Code de l'urbanisme : la surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher 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 afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
- des surfaces de plancher aménagées 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 pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- 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 et des celliers, annexes 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.

Terrain ou unité foncière

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision. Le terrain (ou l'unité foncière) est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Terrain naturel

Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Toiture terrasse ou à faible pente

Pour l'application du règlement, les toitures dont la pente est faible (30% maximum) et dont le point le plus haut est inférieur à celui de l'acrotère sont considérées de la même façon que les toitures terrasses.

Toiture végétalisée

Dispositif permettant la couverture totale ou partielle d'une toiture par de la végétation. Ce dispositif comprend, au-dessus de la membrane imperméable de couverture comportant un agent anti-racines :

- une couche de drainage spécialisée, qui comprend parfois des réservoirs d'eau intégrés
- un tissu ou support filtrant pour contenir les racines et le substrat tout en laissant pénétrer l'eau ;
- un substrat de croissance (terre végétale ou autre) d'épaisseur variable ;
- les plantes, adaptées à l'épaisseur du substrat et au contexte.

Traitement séquentiel de la façade

Il s'agit de traduire dans l'architecture de la façade de la construction :

- un rythme vertical pour ne pas avoir un linéaire uniforme de façade dans sa longueur ;
- ou un rythme horizontal, pour rechercher une variation d'aspect sur la hauteur de façade, par exemple en traitant de façon distincte le soubassement, les étages courants et le(s) dernier(s) niveau(x).

Treillage

Assemblage de lattes ou d'échalas posés parallèlement ou croisés en divers sens, formant des parois ajourées destinées à supporter des plantes grimpantes ou à ménager des séparations, les palis ou palissades.

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

Une voie s'entend comme un espace ouvert à la circulation automobile publique, qu'elles soient de statut public ou privé (absence de système de fermeture), qui comprend les aménagements adaptés pour assurer dans des conditions de sécurité et de confort la circulation des véhicules motorisés, des cycles, des piétons, et les fossés et talus la bordant le cas échéant.

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES URBAINES

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20211012-2021-del-072-DE
Date de télétransmission : 13/10/2021
Date de réception préfecture : 13/10/2021

ZONE UA

La zone UA comprend 2 secteurs repérés sur le plan de zonage, où s'appliquent des dispositions spécifiques :

- **Secteur UAa** sur un îlot proche du marché,
- **Secteur UAb** pour la partie nord de l'avenue du Général Leclerc.

SECTION 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de gros et d'industrie ;
- **En secteur UAb** : les nouvelles constructions à destination de commerce de détail, et de restauration
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les carrières et décharges ;

• Article UA-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites ci-après.

- L'ensemble des constructions et travaux autorisés dans la zone à condition :
 - De mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
 - de la prise en compte des risques naturels concernant le terrain : le risque d'inondation est localisé sur le plan de zonage ; l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles est repéré sur la carte en annexe du présent règlement et dans le dossier des « Annexes » du PLU.
- Sur les terrains bordés par un **linéaire de « commerces - artisanat - services »**, les changements de destinations sont autorisés à condition de concerner l'une des destinations suivantes :
 - commerce de détail,
 - artisanat,
 - restauration,
 - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - hébergement hôtelier,
 - équipements d'intérêt collectif et services publics.

- A l'intérieur du « périmètre de gel de la constructibilité » repéré sur le plan de zonage, les constructions ne sont autorisées qu'à condition d'avoir pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes et dans la limite de 10 m² de surface de plancher supplémentaire maximum; cette mesure s'applique pour une durée maximum de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PLU ;
- Dans le cas de terrains dont plus de 50% de leur surface est concernée par la trame de risque d'inondation repérée sur le plan de zonage : les sous-sols sont autorisés à condition de faire l'objet d'un cuvelage préservant leur étanchéité, et de prévoir toutes mesures évitant les inondations depuis les accès ;
- Les constructions, installation et aménagements à destination d'artisanat à condition que leur implantation ne présente pas de risques ni de nuisances pour les voisins ;
- Les constructions à destination d'entrepôt, aux conditions suivantes :
 - être nécessaires à une construction à destination d'artisanat ou de commerce ou d'équipement d'intérêt collectif ou services publics autorisée dans la zone ;
 - créer une surface de plancher qui ne peut dépasser 50% (20 % pour l'artisanat) de celle des constructions à destination d'artisanat ou de commerce pour laquelle l'entrepôt est nécessaire ;
 - être réalisées sur le même terrain que la construction pour laquelle l'entrepôt est nécessaire.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, aux conditions suivantes :
 - correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone ou du quartier ;
 - mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour assurer leur bonne insertion dans le cadre bâti ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
 - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.

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

- Toute opération comprenant au moins 800 m² de surface de plancher à destination de logement ou au moins 12 logements doit comporter un minimum de 45% de logements locatifs sociaux.
- Toute opération comprenant au moins 800 m² de surface de plancher à destination de logement ou au moins 12 logements doit comporter au maximum 30% de logements d'une superficie minimale de 66 m² par logement.
- En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « **linéaire de commerces – artisanat- services** » repéré sur le plan de zonage, sont autorisées dans une bande minimum de 15 mètres comptés depuis la limite de l'emprise publique, uniquement les constructions et occupation des sols répondant aux destinations suivantes :
 - Artisanat et commerce de détail
 - Restauration
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - équipements d'intérêt collectif et services publics.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

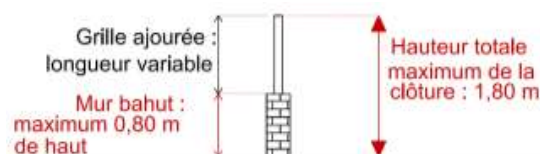
- **Article UA-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

CHAMP D'APPLICATION

- Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :
 - voies publiques existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, et les places publiques ;
 - voies privées ouvertes à la circulation automobile et d'une largeur minimale de 5 m (Les voies privées d'une largeur inférieure à 5 m relèvent de l'article 5).
- Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :
 - les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
 - en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
 - les parties enterrées des constructions ;
 - les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
 - les rampes de garage.

DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.
- **En secteur UAb**, les constructions dont le rez-de-chaussée est à destination de logement doivent être implantées avec un recul minimum de 4 m depuis l'alignement existant ou projeté.
- **Dans le reste de la zone UA**, les constructions dont le rez-de-chaussée est à destination de logement doivent :
 - Soit être implantées avec un recul minimum de 4 m depuis l'alignement existant ou projeté ;
 - Soit être implantées à l'alignement à condition de disposer d'un premier niveau de plancher habitable situé entre 1 m et 1,5 m au-dessus du niveau du trottoir au droit de la construction.
- En cas de recul : si la construction est à destination principale de logement, la continuité de l'alignement doit être assurée par une clôture d'une hauteur maximum de 1,80m, composée d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m surmonté d'une grille ajourée. La hauteur maximale du mur bahut est portée à 1 m pour permettre l'intégration de coffrets techniques existants.



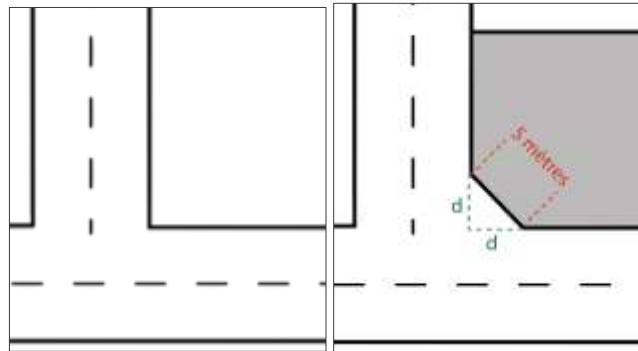
- Tout niveau en attique doit être implanté avec un recul minimal de 1,50 m par rapport à la verticale de la façade orientée vers l'emprise publique.
- Les éléments de modénature ne doivent pas dépasser 0,60 m de profondeur et doivent être situés au moins à 5 mètres de haut par rapport au niveau du trottoir (et le cas échéant sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public). Les balcons saillants sont interdits sur les façades donnant sur l'espace public.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20211012-2021-del-072-DE
Date de télétransmission : 13/10/2021
Date de réception préfecture : 13/10/2021

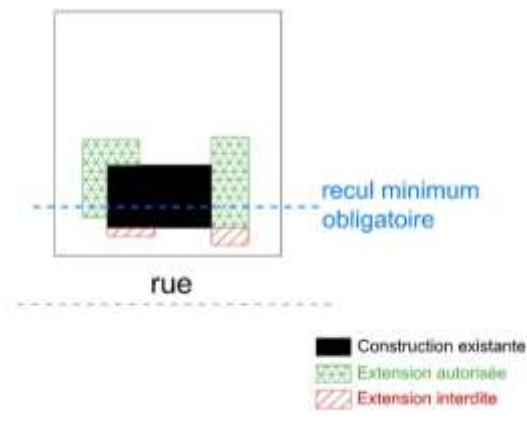
- A l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction implantée à l'alignement doit s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m. Aucune construction ne pourra être édifée sur la surface coupée.



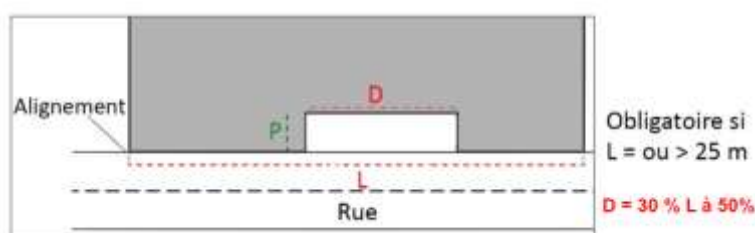
Situation initiale

réalisation avec alignement et pan coupé de 5 m

- Dans le cas de construction, ou partie de construction, existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, ou partie de construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les marges de recul.



- Pour les constructions implantées à l'alignement, un recul partiel de la construction est **possible** sur un linéaire maximum de 50% de sa longueur totale de façade, à condition qu'il soit justifié par l'un des cas suivants :
- faciliter son raccordement avec une construction limitrophe existante en bon état, implantée en recul;
 - permettre un rythme de façade, lorsque ses dimensions ne sont pas en accord avec le contexte urbain ;
 - lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie ;
 - pour conserver un espace vert ou le rendre visible depuis la rue.
 - Pour permettre l'implantation d'une ou plusieurs bornes d'apport volontaire enterrées induit par le projet.
- La profondeur du recul est limitée à 2m par rapport à l'alignement, portés à 4 m dans le cas des bornes d'apport volontaire.
- **Dans le cas de construction possédant un linéaire de façade sur rue d'au moins 25 m, la disposition précédente est obligatoire** sur un linéaire compris entre 30% et 50% de la longueur totale de façade.



• Article UA-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

CHAMP D'APPLICATION

- Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :
 - les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
 - en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
 - les parties enterrées des constructions ;
 - les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
 - les rampes de garage ;
 - les perrons non clos et escaliers d'accès;
 - les terrasses de moins de 20 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

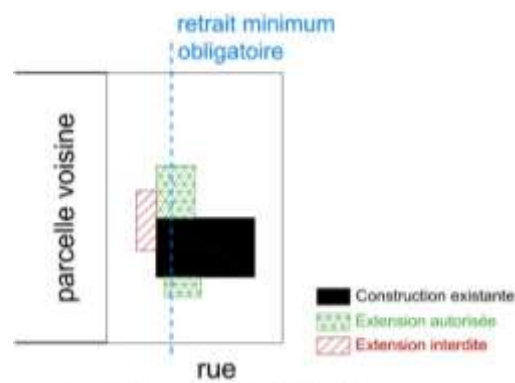
DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale. La façade en limite séparative ne comportera pas de baie.
- Seules les constructions annexes, peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain.
- **En cas de retrait**, il convient de respecter les distances minimales suivantes :
 - En cas de façade avec baie(s) : le retrait des limites séparatives latérales doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère + 3 m. Cette distance minimum est portée à la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère sans être inférieure à 10 m par rapport aux limites de fond de terrain.
 - En cas de façade sans baie : le retrait des limites séparatives latérales doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieure à 4 m par rapport aux limites séparatives latérales ou sans être inférieur à 6 m par rapport aux limites de fond de terrain.
 - 2 m pour les constructions annexes.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- En cas de limite séparative avec un terrain bâti situé en zone UB, les constructions doivent être implantées en retrait, sauf si elles s'adosent à une construction existante limitrophe en bon état. La construction nouvelle ne devra pas avoir des dimensions supérieures à la façade de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur et longueur), sur une distance minimum de 5 m comptés perpendiculairement à la limite séparative.
- Dans le cas de construction, ou partie de construction, existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, ou partie de construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les marges de recul.

Ainsi, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.



- Les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 0,70 m du sol (abri bas, toiture escamotable...) doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2,50 m entre l'extérieur de la margelle du bassin et les limites séparatives.

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

CHAMP D'APPLICATION

- Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :
 - les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
 - les perrons non clos et escaliers d'accès.
 - en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments;
 - les parties enterrées des constructions ;
 - les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
 - les rampes de garage.

DISPOSITIONS GENERALES

- Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit respecter les règles suivantes :
 - Dès lors qu'au moins une des façades en vis-à-vis dispose de baie(s) : la distance doit être au moins égale à la hauteur de façade de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 m ;
 - En cas de façades sans baie : la distance doit être au moins égale à 4 m.
- Aucune distance minimale n'est imposée entre une construction principale et une annexe et entre annexes.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Dans le cas de construction, ou partie de construction, existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, ou partie de construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les distances de recul.
- Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

• Article UA-7 : Emprise au sol des constructions

CHAMP D'APPLICATION

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.

DISPOSITIONS GENERALES

- **A l'intérieur d'une bande de 20 m** de profondeur comptée perpendiculairement depuis l'alignement, il n'est pas fixé de règle.
- **Au-delà d'une bande de 20 m** de profondeur comptés perpendiculairement depuis l'alignement, l'emprise maximale des constructions est fixée à 30% de cette partie de terrain. Ce taux est porté à 50% **en secteur UAa**.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement depuis l'alignement, l'emprise maximale des constructions est portée à 50% pour :

- Les constructions ou parties de constructions d'une hauteur maximale totale de 3,50 m et à destination de commerce ou d'artisanat ou d'entrepôt lié à ces activités ;
 - Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou services publics ;
 - Les extensions de constructions repérées au titre du patrimoine bâti remarquable.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions sur le domaine public ferroviaire.

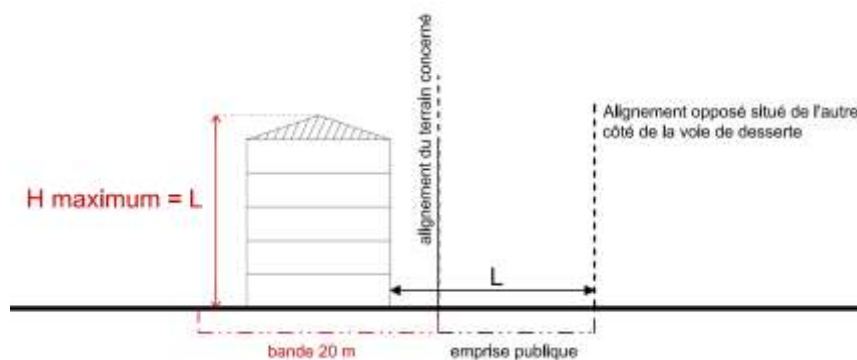
• Article UA-8 : Hauteur des constructions

CHAMP D'APPLICATION

- La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.
- Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
 - Les souches de cheminées ;
 - Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
 - Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

DISPOSITIONS GENERALES

- La hauteur maximum des constructions est fixée à 13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 16 m au faitage.
- **En secteur UAa**, la hauteur maximum des constructions est fixée à 16 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 19 m au faitage.
- **En secteur UAAb**, la hauteur maximum des constructions est fixée à 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 13 m au faitage.
- **Hors du secteur UAa**, la hauteur maximale des constructions implantées dans une bande de 20 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement ne peut dépasser la distance les séparant de l'alignement opposé (situé de l'autre côté de la voie de desserte).



- **Hors des secteurs UAa et UAAb**, la hauteur maximale des constructions est diminuée de 3 mètres :
- dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis les limites séparatives avec des terrains inscrits en zone UB.
 - dans une bande de 10 m comptés perpendiculairement depuis la ou les limites du terrain avec l'empreinte publique constituant une limite avec les zones UB et UH.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans les secteurs à risques d'inondation repérés au plan de zonage, la hauteur maximale des constructions peut être majorée de 1,5 m, à condition que la cote du plancher du rez-de-chaussée soit surélevé de 1,5 m par rapport au terrain naturel.
- Pour une construction existante à la date d'approbation du présent PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée ;
 - les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ;
 - les autres types de travaux (réhabilitation, rénovation...) doivent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- Pour les constructions implantées le long de « linéaires de commerces – artisanat - services », indiqué sur le plan de zonage, la hauteur sous plafond du premier niveau ne peut être inférieure à 3 m.
- Les sous-sols, dès lors qu'ils sont autorisés, ne doivent pas dépasser de 1 m le niveau du trottoir ou du terrain naturel avant travaux, sauf dans les secteurs concernés par la trame de risque d'inondation.

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

- **Article UA-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

GENERALITES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de 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.
- Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités.

FACADES

Aspect des façades :

- Les constructions nouvelles ou aménagées (rénovées, réhabilitées, étendues, ...) doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.
- Les constructions ou installations de style régional étranger à la région sont interdites.
- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux.
- Les pierres de taille, les pierres meulières, et les briques pleines, ne peuvent pas être recouvertes d'enduits ou de peintures.
- Les façades doivent être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait, claustras, baies vitrées, éléments en attique...) afin de rompre l'uniformité des plans verticaux.
- Les balcons et les perrons doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions et des constructions réhabilités ne doivent pas être visibles depuis la rue.
- Les façades en attique doivent être en retrait d'au moins 1,50 m par rapport aux façades des étages inférieurs.

- Les devantures des commerces et services doivent être traitées en harmonie avec la partie supérieure des façades sur lesquelles elles s'intègrent.

Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et sur les clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les vitrages réfléchissants sont interdits.

TOITURES

- Les toitures et cheminées des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur le terrain.
- A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses et des annexes, les toitures à pentes seront composées d'un ou plusieurs éléments présentant deux à quatre pentes.
- Les toitures-terrasses, hors terrasses d'agrément privatives, sont autorisées à condition de ne pas excéder 40 % de la surface totale de la couverture par-construction.
- Les matériaux de couverture des annexes doivent s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent être parfaitement intégrés aux constructions (dans les coloris de la toiture et au nu du plan de couverture).
- Les châssis de toit devront présenter une largeur inférieure à 2,00 m ; leurs jouées seront verticales. La somme des largeurs de châssis ne doit pas dépasser la moitié de la largeur de la façade.

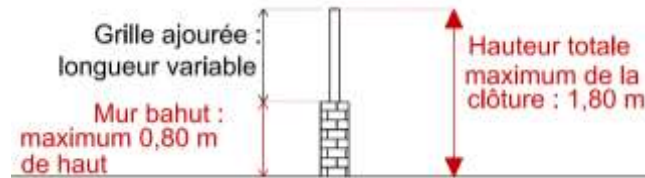
ELEMENTS TECHNIQUES :

- Les antennes paraboliques, climatisations et autres accessoires techniques, ne devront pas être visibles depuis la voie.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement.
- Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur...

CLOTURES :

- Les panneaux d'aspect plaques de béton sont interdits, ainsi que les éléments occultant de types cannisses, panneaux légers en lamelles de bois, haies artificielles, bâches brise-vue, etc...
- Les clôtures réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution ne peut être trouvée.
- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le seront par un crépissage en harmonie avec celui de la construction.
- Elles doivent prendre en compte la nécessité d'assurer le ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surfaces ainsi que la continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public.
- **Pour les clôtures sur rue :**
 - La hauteur totale ne peut pas excéder 1,80 m. Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2 m (sur une largeur maximum de 0,60 m). Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.
 - Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux afin qu'elles participent à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

- Elles sont constituées d'un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80, surmonté d'une grille ajourée éventuellement doublée d'un festonnage. La hauteur maximale du mur bahut est portée à 1 m pour permettre l'intégration de coffrets techniques existants.



- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- **Pour les clôtures en limites séparatives :**
 - Leur hauteur totale ne pourra pas excéder 2 m.
 - Elles peuvent être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage (hors treillis soudés pour les opérations de logements), de lisses en fer ou aluminium, et doublées de haies vives.

L'EXTENSION ET LA SURELEVATION DES BATIMENTS EXISTANTS :

- Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

• Article UA-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

- La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles ci-contre ou en cas de sinistre. Cette règle ne s'applique pas sur les « ensembles bâtis remarquables ».
- **Ensemble bâti remarquable :** les travaux portant sur les bâtiments repérés sont autorisés, y compris les démolitions totales ou partielles, et à condition que les reconstructions soient prévues dans le respect de l'implantation à l'alignement, de la volumétrie de l'ensemble et d'un rez-de-chaussée actif.
- La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures repérées au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière.
- Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées comme patrimoine remarquable sur le plan de zonage doivent :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- Des modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils conservent l'équilibre de la façade (horizontales et axes)
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cette disposition n'interdit pas les architectures contemporaines.

- **Article UA-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

NB : les nouvelles exigences de performance énergétiques de la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) s'appliqueront à compter du 1^{er} janvier 2021. Elles s'imposeront à toutes les constructions.

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

- **Article UA-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

DISPOSITIONS GENERALES

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Au moins 30 % des espaces restés libres après implantation des constructions doivent être traités en espaces verts.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, y compris dans les espaces de stationnement, il convient de privilégier les traitements de sol perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc.) de préférence aux traitements imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc...).
- **A l'exception du secteur UAa**, au moins 50% des espaces libres doivent être perméables.

PLANTATIONS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de développement.
- La plantation d'un arbre à moyen développement (8 à 15 m de haut à terme) est imposée pour 100 m² d'espaces libres (incluant les arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.
- Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m². A la plantation, l'arbre doit avoir un diamètre minimum de 15 cm et une hauteur minimum de 1,50 m.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 3 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (8 à 15 m de haut) pour 4 emplacements.

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

DISPOSITIONS GENERALES

- Dans le cas d'une toiture végétalisée, l'épaisseur de substrat est d'au moins 10 centimètres. Les espèces plantées ou semées ne peuvent être des espèces invasives (cf. annexe 3 du règlement).
- La conception des clôtures doit permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 cm x 15 cm par linéaire de clôture.

LES « ESPACES VERTS PROTEGES » (EVP)

- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière, d'une emprise au sol maximale de 5 m² par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 m.
- Les voies de desserte interne sont autorisées, à condition de répondre aux critères suivants :
 - Ne pas pouvoir être réalisées ailleurs sur le terrain,
 - Une emprise maximum de 5 m de largeur
 - Un traitement perméable
 - Une voie de desserte maximum par terrain.
- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces doivent être évités et sont soumis à déclaration préalable, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes. Leur élagage d'entretien est autorisé.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

ARBRES REMARQUABLES :

- La coupe et l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Leur élagage d'entretien est autorisé.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre de développement équivalent et si possible de même essence-

PRINCIPES D'ALIGNEMENTS D'ARBRES

- La suppression de ces alignements est interdite. Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou des changements d'essence afin de s'adapter à leur développement ou pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'individu. Ainsi, l'éventuel remplacement de ces arbres peut porter sur la même espèce ou sur une espèce équivalente en taille à l'âge adulte, à l'exception des espèces invasives (cf. annexe du règlement).

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

DISPOSITIONS GENERALES

- L'infiltration ou le stockage pour réutilisation doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur le terrain.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).

- Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale (avec attestation le justifiant), un ouvrage de régulation du débit de retour des eaux pluviales non infiltrées, doit être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain. Le débit maximum de retour dans les réseaux doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.
- Avant rejet dans le milieu naturel ou le réseau collecteur, il est nécessaire de traiter tout effluent pouvant présenter un risque de pollution notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale et aire de stationnement d'une superficie de plus de 200 m² doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

Sous-section 2.4. : Stationnement

- Article UA-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

CHAMP D'APPLICATION

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser
- Le calcul des places de stationnement sera effectué par tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 0,5.

DISPOSITIONS GENERALES

Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :

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

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes (hors places PMR répondant aux normes NF adaptées) :

- Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,50 m
 - Dégagement : 5,50 m
- Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.
 - Dans les constructions comportant **plus de 5 logements**, au moins la moitié des places de stationnement doit se situer à l'intérieur du volume bâti des constructions (RDC, semi-enterré ou enterré). Les rampes de parking destinés 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 doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.
 - Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher (SdP) créée ou du nombre de logements ou chambres créés.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare RER, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « ZONE 1 » dans les tableaux suivants.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum exigée) Ou norme plafond (maximum réalisable)
Logement	Zone 1 : 1 place par logement Hors zone 1 : 1,5 place par logement
Logement social	Zone 1 : 0,5 place par logement Hors zone 1 : 1 place par logement
Hébergement, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (étudiants, personnes âgées, foyers divers, ...)	Zone 1 : 0,5 place pour 3 chambres Hors zone 1 : 1 place pour 3 chambres
Bureaux	1 place / tranche de 55 m ² de SdP
	Norme plafond : Zone 1 : au maximum 1 place/tranche de 45 m ² de SdP
Destination de la construction	Norme Plancher (minimum exigée) Ou norme plafond (maximum réalisable)
Artisanat et commerces de détail	- Jusqu'à 100 m ² de surface de vente : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 100 m ² de surface de vente : 1 place / 100 m ² de SdP
Entrepôt	1 place / tranche de 300 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires au fonctionnement et à la taille de l'établissement
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / tranche de 25 m ² de SdP
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Etablissements d'enseignement. Salles d'art et de spectacles. Equipements sportifs. Autres équipements recevant du public.	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
Etablissement de santé et d'action sociale	6 places pour 10 lits

Normes de stationnement des vélos

- Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :
 - couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroches;
 - facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions.
- La surface minimale de locaux ou surfaces dédiés au stationnement des vélos se calcule par application des ratios suivants :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social (d'au moins 3 logements, par création ou par extension)	0,75 m ² / logt de 2 pièces et moins 1,5 m ² /logt dans autres cas.
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	2% de la surface de plancher dédiée et sans être inférieure à 6 m ²
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerces de détail :	- Jusqu'à 300 m ² de SdP : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 300 m ² de SdP : 1 place / tranche de 150 m ² de surface de plancher.
Entrepôt	1 place / tranche de 500 m ² de SdP
Hébergement hôtelier et touristique	1,5% de la SdP
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme
Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
Etablissements d'enseignement	Avec un minimum de 1 place /tranche de 200 m ² de SdP 1 place (1,50 m ²) pour 12 élèves.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, surélévation et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation à la date d'approbation du présent PLU à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements ou à une augmentation égale ou supérieure à 25 % de surface de plancher. Si cette condition n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

- Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la construction et de l'habitation.
- Les places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, y compris pour les fauteuils roulants.
- Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton.

Section 3 : Equipements et réseaux

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

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions 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.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée dont la largeur ne peut être inférieure à 5 m. Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.
- Si elles se terminent en impasse, les voies à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique : ils doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- La largeur de l'accès des véhicules motorisés doit être comprise entre 3,50 m et 4,50 m (linéaire maximal sur l'emprise publique ou privée). Lorsque l'opération dessert plus de 5 logements, sa largeur sera comprise entre 4 m et 5,50 m.
- S'agissant des voies départementales, les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

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

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans le respect des normes en vigueur.

DEFENSE INCENDIE

- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des eaux usées non domestiques (industrielles) devra à respecter la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Voir l'article UA-14.

COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES, RESEAU ELECTRIQUE, ECLAIRAGE PUBLIC ET AUTRES RESEAUX D'ENERGIE

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'Energie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logement ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

DECHETS

- Dans le cas de constructions à usage d'habitation comprenant au moins 5 logements, un local destiné à recevoir les containers pour les déchets et le tri sélectif doit être aménagé sur le terrain. Si ce local n'est pas situé dans le volume de la construction, il doit être masqué par un rideau de verdure ou une grille ajourée.

ZONE UB

La zone UB comprend un **secteur UBc** repéré sur le plan de zonage (Impasse des Cyprès), où s'appliquent des dispositions spécifiques liées à la possibilité de commerce .

SECTION 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de gros, d'industrie, d'hébergement hôtelier et touristique de cinéma, et de centre de congrès et d'exposition ;
- **Hors du secteur UBc**, les nouvelles constructions à destination de commerce de détail, et de restauration ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les carrières et décharges ;
- Le changement de destination des sous-sols existants avant l'entrée en vigueur du PLU, s'il a pour conséquence de créer une surface de plancher habitable.

• Article UB-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites ci-après.

- L'ensemble des constructions et travaux autorisés dans la zone à condition :
 - De mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
 - de la prise en compte des risques naturels concernant le terrain : le risque d'inondation est localisé sur le plan de zonage ; l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles est repéré sur la carte en annexe du présent règlement et dans le dossier des « Annexes » du PLU.
- Les constructions, installation et aménagements à destination d'artisanat à condition de venir en accompagnement d'une construction à destination de logement et que l'emprise au sol des constructions concernées par cette destination ne dépasse pas 30% de l'emprise totale des constructions présentes sur le terrain.

- Les travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension de constructions à destination de commerce et de restauration à condition de concerner des constructions existantes ayant déjà cette destination avant la date d'approbation du présent PLU.
 - Les constructions à destination d'entrepôt, aux conditions suivantes :
 - être nécessaires à une construction à destination d'artisanat ou de commerce ou d'équipement d'intérêt collectif ou services publics autorisée dans la zone ;
 - créer une surface de plancher qui ne peut dépasser 50% de celle des constructions à destination d'artisanat ou de commerce pour laquelle l'entrepôt est nécessaire ;
 - être réalisées sur le même terrain que la construction pour laquelle l'entrepôt est nécessaire.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, aux conditions suivantes :
 - correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone ou du quartier ;
 - mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour assurer leur bonne insertion dans le cadre bâti ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage.
 - Dans le cas de terrains dont plus de 50% de la surface est concernée par la trame de risque d'inondation repérée sur le plan de zonage : les sous-sols sont autorisés à condition de faire l'objet d'un cuvelage préservant leur étanchéité, et de prévoir toutes mesures évitant les inondations depuis les accès ;
 - Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
 - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.
- **Article UB-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**
 - Toute opération comprenant au moins 800 m² de surface de plancher à destination de logement ou au moins 12 logements doit comporter un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

CHAMP D'APPLICATION

- *Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :*
 - *voies publiques existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, et les places publiques ;*
 - *voies privées ouvertes à la circulation automobile et d'une largeur minimale de 5 m (Les voies privées d'une largeur inférieure à 5 m relèvent de l'article 5).*
- *Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :*
 - *les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;*
 - *en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;*

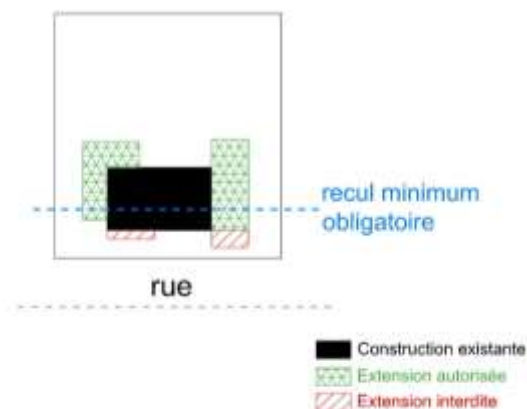
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.
- Les constructions doivent s'implanter dans une bande de constructibilité de 20 m de profondeur, comptés depuis la limite de l'alignement ou depuis les limites d'une voie ouverte à la circulation automobile publique (absence de système de fermeture) et répondant aux prescriptions de l'article UB-16.
- Au-delà de la bande de constructibilité de 20 m de profondeur, seuls sont autorisés :
 - Les constructions, dès lors que le terrain est concerné par une ou plusieurs protections au titre de d'arbres remarquables ou d'espaces verts protégés (article 13), et dont la localisation en tout ou partie à l'intérieur de la bande de constructibilité constitue une gêne au respect de la règle générale du présent article; l'emprise maximum autorisée au-delà de la bande de constructibilité est limitée à :
 - L'équivalent de la surface d'espaces verts protégés repérés à l'intérieur de la bande constructible ;
 - Une surface forfaitaire de 50 m² par arbre remarquable, dans la limite de 100 m² maximum par terrain.
 - Ces deux types de surfaces ne sont pas cumulables sur un même terrain.
 - Les travaux d'aménagement et de surélévation des constructions existantes ;
 - Les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ;
 - Les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
 - les annexes, piscines et terrasses.
- Tout niveau en attique doit être implanté avec un recul minimal de 1,50 m par rapport à la verticale de la façade orientée vers l'emprise publique.
- Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de construction, ou partie de construction, existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, ou partie de construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les marges de recul.



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

CHAMP D'APPLICATION

- Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :
 - les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;

- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès ;
- les terrasses de moins de 20 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

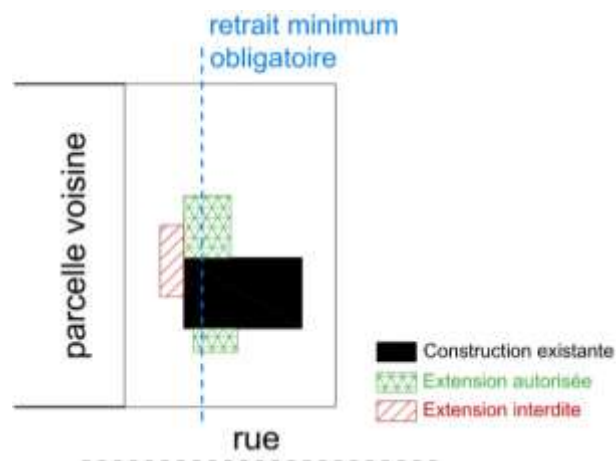
DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative latérale.
- Seules les constructions annexes, peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain.
- **En cas de retrait**, il convient de respecter les distances minimales suivantes :
 - **En cas de façade avec baie(s)** : le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieur à 5 m par rapport aux limites séparatives latérales ou à 10 m par rapport aux limites séparatives de fond de terrain.
 - **En cas de façade sans baie** : le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieure à 3 m par rapport aux limites séparatives latérales ou sans être inférieur à 6 m par rapport aux limites de fond de terrain.
- Les constructions annexes peuvent être implantées sur toute limite séparative ou en respectant un retrait minimum de 2 m.
- il ne peut y avoir sur un même terrain une construction principale et une annexe implantées sur des limites séparatives latérales différentes.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérale(s) ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être de 3 m minimum, portés à 6 m pour les façades d'équipements et services dotées de baie(s)

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de terrain concerné par le repérage d'un ou plusieurs éléments de patrimoines, les règles générales peuvent être adaptées de façon à adapter le projet pour tenir compte de ou des patrimoines à préserver.
- Dans le cas de construction, ou partie de construction, existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, ou partie de construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les marges de recul.

Ainsi, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.



- Les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 0,70 m du sol (abri bas, toiture escamotable...) doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2,50 m entre l'extérieur de la margelle du bassin et les limites séparatives.

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

CHAMP D'APPLICATION

- *Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :*
 - les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
 - les perrons non clos et escaliers d'accès.
 - en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments;
 - les parties enterrées des constructions ;
 - les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
 - les rampes de garage.

DISPOSITIONS GENERALES

- Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit respecter les règles suivantes :
 - Dès lors qu'au moins une des façades en vis-à-vis dispose de baie(s) : la distance doit être au moins égale à 12 m ;
 - En cas de façades sans baie : la distance doit être au moins égale à 6 m.
- Aucune distance minimale n'est imposée entre une construction principale et une annexe et entre annexes.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Dans le cas de construction, ou partie de construction, existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, ou partie de construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les distances de recul.

Ainsi, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

- **Article UB-7 : Emprise au sol des constructions**

CHAMP D'APPLICATION

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.

DISPOSITIONS GENERALES

- L'emprise maximale des constructions est fixée à 50%.
- Dans le cas de terrains dont plus de 50% de leur surface est concernée par la trame de risque d'inondation repérée sur le plan de zonage, l'emprise maximale des constructions est fixée à 40%.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- L'emprise maximale des constructions est portée à 55% en cas d'extension de construction repérée au titre du patrimoine bâti remarquable (article 10).

- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions sur le domaine public ferroviaire.

• Article UB-8 : Hauteur des constructions

CHAMP D'APPLICATION

- La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.
- Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :
 - Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
 - Les souches de cheminées ;
 - Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
 - Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

DISPOSITIONS GENERALES

- La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 10 m au faitage.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations d'intérêt collectif ou services publics.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans les secteurs à risques d'inondation repérés au plan de zonage, la hauteur maximale des constructions peut être majorée de 1,5 m, à condition que la cote du plancher du rez-de-chaussée soit surélevée de 1,5 m par rapport au terrain naturel.
- Pour une construction existante à la date d'approbation du présent PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée ;
 - les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ;
 - les autres types de travaux (réhabilitation, rénovation, ...) doivent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- Pour les constructions implantées le long de « linéaires de commerces – artisanat - services », indiqué sur le plan de zonage, la hauteur sous plafond du premier niveau ne peut être inférieure à 3,50 m.
- Les sous-sols, dès lors qu'ils sont autorisés, ne doivent pas dépasser de 1 m le niveau du trottoir ou du terrain naturel avant travaux, sauf dans les secteurs concernés par la trame de risque d'inondation.

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

• Article UB-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

GENERALITES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de 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.

- Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités.

FACADES

Aspect des façades :

- Les constructions nouvelles ou aménagées (rénovées, réhabilitées, étendues, ...) doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.
- Les constructions ou installations de style régional étranger à la région sont interdites.
- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux.
- Les pierres de taille, les pierres meulières, et les briques pleines, ne peuvent pas être recouvertes d'enduits ou de peintures.
- Les façades dont la longueur est supérieure à 25 m doivent être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait, claustras, baies vitrées, éléments en attique...) afin de rompre l'uniformité des plans verticaux.
- Les balcons et les perrons doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions et des constructions réhabilités ne doivent pas être visibles depuis la rue.
- Les façades en attique doivent être en retrait d'au moins 1,50 m par rapport aux façades des étages inférieurs.
- Les devantures des commerces et services doivent être traitées en harmonie avec la partie supérieure des façades sur lesquelles elles s'intègrent.

Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et sur les clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les vitrages réfléchissants sont interdits.

TOITURES

- Les toitures et cheminées des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur le terrain.
- Les toitures de type « Mansard » sont interdites.
- A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses, et des annexes, les toitures à pentes seront composées d'un ou plusieurs éléments présentant deux à quatre pentes.
- Les toitures-terrasses, hors terrasses d'agrément privatives, sont autorisées à condition de ne pas excéder 40 % de la surface totale de la couverture par-construction.
- Les matériaux de couverture des annexes doivent s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent être parfaitement intégrés aux constructions (coloris de la toiture et au nu du plan de couverture notamment).
- Les châssis de toit devront présenter une largeur inférieure à 2,00 m ; leurs jouées seront verticales. La somme des largeurs de châssis ne doit pas dépasser la moitié de la largeur de la façade.

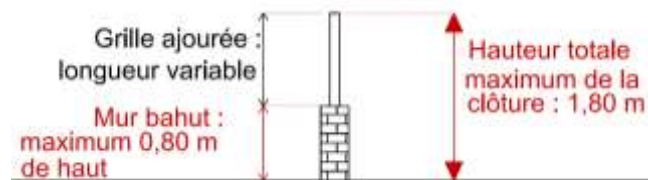
ELEMENTS TECHNIQUES :

- Les antennes paraboliques, climatisations et autres accessoires techniques ne devront pas être visibles depuis la voie.

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement.
- Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur ...

CLOTURES :

- Les panneaux d'aspect plaques de béton sont interdits, ainsi que les éléments occultant de types cannisses, panneaux légers en lamelles de bois, haies artificielles, bâches brise-vue, etc...
- Les clôtures réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution ne peut être trouvée.
- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le seront par un crépissage en harmonie avec celui de la construction.
- Elles doivent prendre en compte la nécessité d'assurer le ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surfaces ainsi que la continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public.
- **Pour les clôtures sur rue :**
 - La hauteur totale ne peut pas excéder 1,80 m. Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2 m (sur une largeur maximum de 0,60 cm). Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.
 - Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux afin qu'elles participent à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.
 - Elles sont constituées d'un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80, surmonté d'une grille ajourée éventuellement doublée d'un festonnage. La hauteur maximale du mur bahut est portée à 1 m pour permettre l'intégration de coffrets techniques existants.



- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- **Pour les clôtures en limites séparatives :**
 - Leur hauteur totale ne pourra pas excéder 2 m.
 - Elles peuvent être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage (hors treillis soudés pour les opérations de logements), de lisses en fer ou aluminium, et doublées de haies vives.

L'EXTENSION ET LA SURELEVATION DES BATIMENTS EXISTANTS :

- Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

- **Article UB-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

DISPOSITIONS GENERALES

- La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles ci-contre ou en cas de sinistre.
- La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures repérées au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière.
- Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées comme patrimoine remarquable sur le plan de zonage doivent :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- Des modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils conservent l'équilibre de la façade (horizontales et axes)
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cette disposition n'interdit pas les architectures contemporaines.

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

Il n'est pas fixé de règle.

NB : les nouvelles exigences de performance énergétique de la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020) s'appliqueront à compter du 1^{er} janvier 2021. Elles s'imposeront à toutes les constructions.

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

- **Article UB-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

DISPOSITIONS GENERALES

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Au moins 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions doivent être traités en espaces verts de pleine terre. La surface concernée ne peut être inférieure à 30% de la surface totale du terrain.
- Le ratio minimum prévu à l'alinéa précédent comprend l'exigence de traiter en espace vert de pleine terre au moins 50 % de la surface du terrain située dans la marge de recul de la construction par rapport à la voie publique ou privée.

- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, y compris dans les espaces de stationnement, il convient de privilégier les traitements de sol perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc.) de préférence aux traitements imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc).

PLANTATIONS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de développement.
- La plantation d'un arbre est imposée par tranches d'espaces libres (incluant les arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter) en fonction des ratios suivants :
 - un arbre à moyen développement (8 à 15 m de haut à terme) pour 50 m² d'espaces libres.
 - Un arbre de haute tige pour 100m² d'espaces libres
- Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur
- Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m². A la plantation, l'arbre doit avoir un diamètre minimum de 15 cm et une hauteur minimum de 1,50 m.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 3 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (8 à 15 m de haut) pour 4 emplacements.

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

DISPOSITIONS GENERALES

- Dans le cas d'une toiture végétalisée, l'épaisseur de substrat est d'au moins 10 centimètres. Les espèces plantées ou semées ne peuvent être des espèces invasives (cf. annexe 3 du règlement).
- La conception des clôtures doit permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 cm x 15 cm par linéaire de clôture.

LES « ESPACES VERTS PROTEGES » (EVP)

- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière, d'une emprise au sol maximale de 5 m² par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 m.
- Les voies de desserte interne sont autorisées, à condition de répondre aux critères suivants :
 - Ne pas pouvoir être réalisées ailleurs sur le terrain,
 - Une emprise maximum de 5 m de largeur
 - Un traitement perméable
 - Une voie de desserte maximum par terrain.
- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces sont interdits ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes. Leur élagage d'entretien est autorisé.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace vert protégé.

ARBRES REMARQUABLES :

- La coupe et l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Leur élagage d'entretien est autorisé.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre de développement équivalent et si possible de même essence.

PRINCIPES D'ALIGNEMENTS D'ARBRES

- La suppression de ces alignements est interdite. Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou des changements d'essence afin de s'adapter à leur développement ou pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'individu. Ainsi, l'éventuel remplacement de ces arbres peut porter sur la même espèce ou sur une espèce équivalente en taille à l'âge adulte, à l'exception des espèces invasives (cf. annexe du règlement).

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

DISPOSITIONS GENERALES

- L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur le terrain.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).
- Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale (avec attestation le justifiant), un ouvrage de régulation du débit de retour des eaux pluviales non infiltrées, doit être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain. Le débit maximum de retour dans les réseaux doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.
- Avant rejet dans le milieu naturel ou le réseau collecteur, il est nécessaire de traiter tout effluent pouvant présenter un risque de pollution notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale et aire de stationnement d'une superficie de plus de 200 m² doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

Sous-section 2.4. : Stationnement

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

CHAMP D'APPLICATION

- *Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.*
- *Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.*

- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser
- Le calcul des places de stationnement sera effectué par tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 0,5.

DISPOSITIONS GENERALES

Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :

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

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes (hors places PMR répondant aux normes NF adaptées) : Longueur : 5 m / Largeur : 2,50 m / Dégagement : 5,50 m.

- Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.
- Dans les constructions comportant **plus de 5 logements**, au moins la moitié des places de stationnement doit se situer à l'intérieur du volume bâti des constructions (RDC, semi-enterré ou enterré). Les rampes de parking destinés 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 doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.
- Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher (SdP) créée ou du nombre de logements ou chambres créés.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare RER, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « ZONE 1 » dans les tableaux suivants.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum exigée)
	Ou norme plafond (maximum réalisable)
Logement	Zone 1 : 1 place par logement Hors zone 1 : 2 places par logement
Logement social	Zone 1 : 0,5 place par logement Hors zone 1 : 1 place par logement
Hébergement, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (étudiants, personnes âgées, foyers divers, ...)	Zone 1 : 0,5 place pour 3 chambres Hors zone 1 : 1 place pour 3 chambres
Bureaux	1 place / tranche de 55 m ² de SdP
	Norme plafond : Zone 1 : au maximum 1 place/tranche de 45 m ² de SdP
Artisanat et commerces de détail	- Jusqu'à 100 m ² de surface de vente : il n'est pas fixé de norme.
	- plus de 100 m ² de surface de vente : 1 place / tranche de 100 m ² de SdP
Entrepôt	1 place / tranche de 300 m ² de surface de plancher
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / tranche de 25 m ² de SdP
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Etablissements d'enseignement. Salles d'art et de spectacles. Equipements sportifs. Autres équipements recevant du public.	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
Etablissement de santé et d'action sociale	6 places pour 10 lits

Normes de stationnement des vélos

- Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :
 - couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroches;
 - facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- La surface minimale de locaux ou surfaces dédiés au stationnement des vélos se calcule par application des ratios suivants :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social (d'au moins 3 logements, par création ou par extension)	0,75 m ² / logt de 2 pièces et moins 1,5 m ² /logt dans autres cas
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	2% de la surface de plancher dédiée et sans être inférieure à 6 m ²
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerces de détail :	- Jusqu'à 300 m ² de SdP : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 300 m ² de SdP : 1 place pour 150 m ² .
Entrepôt	1 place / tranche de 500 m ² de SdP
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme
Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
Etablissements d'enseignement	Avec un minimum de 1 place pour 200 m ² 1 place (1,50 m ²) pour 12 élèves.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, surélévation et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation à la date d'approbation du présent PLU à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements ou à une augmentation égale ou supérieur à 25 % de surface de plancher. Si cette condition n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

- Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la construction et de l'habitation.
- Les places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, y compris pour les fauteuils roulants.
- Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton.

Section 3 : Equipements et réseaux

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

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions 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.

- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée dont la largeur ne peut être inférieure à 5 m. Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.
- Si elles se terminent en impasse, les voies à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique : ils doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- La largeur de l'accès des véhicules motorisés doit être comprise entre 3,50 m et 4,50 m (linéaire maximal sur l'emprise publique ou privée). Lorsque l'opération dessert plus de 5 logements, sa largeur sera comprise entre 4 m et 5,50 m.
- S'agissant des voies départementales, les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

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

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans le respect des normes en vigueur.

DEFENSE INCENDIE

- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des eaux usées non domestiques (industrielles) devra à respecter la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Voir l'article UB-14.

COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES, RESEAU ELECTRIQUE, ECLAIRAGE PUBLIC ET AUTRES RESEAUX D'ENERGIE

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'Energie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logement ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

DECHETS

- Dans le cas de constructions à usage d'habitation comprenant au moins 5 logements, un local destiné à recevoir les containers pour les déchets et le tri sélectif doit être aménagé sur le terrain. Si ce local n'est pas situé dans le volume de la construction, il doit être masqué par un rideau de verdure ou une grille ajourée.

ZONE UC

SECTION 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce et activités de services ;
- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts et de centre de congrès et d'exposition ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les carrières et décharges.

• Article UC-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites ci-après.

➤ L'ensemble des constructions et travaux autorisés dans la zone à condition :

- De mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
 - de la prise en compte des risques naturels concernant le terrain : le risque d'inondation est localisé sur le plan de zonage ; l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles est repéré sur la carte en annexe du présent règlement et dans le dossier des « Annexes » du PLU.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, aux conditions suivantes :
- correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone ou du quartier ;
 - mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour assurer leur bonne insertion dans le cadre bâti ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
- être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
 - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.

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

- Toute opération comprenant au moins 800 m² de surface de plancher à destination de logement ou au moins 12 logements doit comporter un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

- **Article UC-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

CHAMP D'APPLICATION

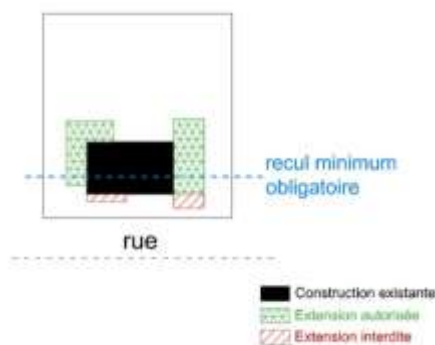
- Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :
 - voies publiques existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, et les places publiques ;
 - voies privées ouvertes à la circulation automobile et d'une largeur minimale de 5 m (Les voies privées d'une largeur inférieure à 5 m relèvent de l'article 5).
- Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :
 - les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
 - en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
 - les parties enterrées des constructions ;
 - les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
 - les rampes de garage.

DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 8 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.
- Tout niveau en attique doit être implanté avec un recul minimal de 1,50 m par rapport à la verticale de la façade orientée vers l'emprise publique.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Dans le cas de construction, ou partie de construction, existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, ou partie de construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les marges de recul.



• Article UC-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

CHAMP D'APPLICATION

- Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :
 - les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
 - en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
 - les parties enterrées des constructions ;
 - les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
 - les rampes de garage ;
 - les perrons non clos et escaliers d'accès ;
 - les terrasses de moins de 20 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

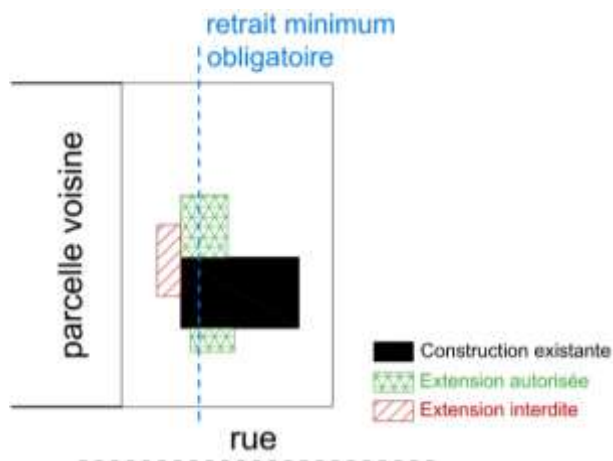
DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Il convient de respecter les distances minimales suivantes :
 - En cas de façade avec baie(s) : le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieur à 8 m par rapport aux limites séparatives latérales ou à 10 m par rapport aux limites séparatives de fond de terrain.
 - En cas de façade sans baie : le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieur à 5 m par rapport aux limites séparatives latérales ou à 10 m par rapport aux limites de fond de terrain.
- Les constructions annexes peuvent être implantées sur toute limite séparative ou en respectant un retrait minimum de 2 m.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérale(s) ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être de 3 m minimum, portés à 6 m pour les façades d'équipements et services dotées de baie(s)

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de construction, ou partie de construction, existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, ou partie de construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les marges de recul.

Ainsi, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.



- Les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 0,70 m du sol (abri bas, toiture escamotable...) doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2,50 m entre l'extérieur de la margelle du bassin et les limites séparatives.

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

CHAMP D'APPLICATION

- Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :
 - les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
 - les perrons non clos et escaliers d'accès.
 - en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
 - les parties enterrées des constructions ;
 - les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
 - les rampes de garage.

DISPOSITIONS GENERALES

- Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit respecter les règles suivantes :
 - Dès lors qu'au moins une des façades en vis-à-vis dispose de baie(s) : la distance doit être au moins égale à la hauteur de façade de la construction la plus haute, avec un minimum de 12 m ;
 - En cas de façades sans baie : la distance doit être au moins égale à 10 m.
- Aucune distance minimale n'est imposée entre une construction principale et une annexe et entre annexes.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Dans le cas de construction, ou partie de construction, existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, ou partie de construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les distances de recul.

Ainsi, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

• Article UC-7 : Emprise au sol des constructions

CHAMP D'APPLICATION

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.

DISPOSITIONS GENERALES

- L'emprise maximale des constructions est fixée à 50 %.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

- Article UC-8 : Hauteur des constructions

CHAMP D'APPLICATION

- La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.
- Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :
 - Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
 - Les souches de cheminées ;
 - Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
 - Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

DISPOSITIONS GENERALES

- La hauteur maximum des constructions est fixée à 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 13 m au faitage.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour une construction existante à la date d'approbation du présent PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée ;
 - les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ;
 - les autres types de travaux (réhabilitation, rénovation, ...) doivent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- Les sous-sols, dès lors qu'ils sont autorisés, ne doivent pas dépasser de 1 m le niveau du trottoir ou du terrain naturel avant travaux.

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

- Article UC-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

GENERALITES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de 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.
- Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités.

FACADES

Aspect des façades :

- Les constructions nouvelles ou aménagées (rénovées, réhabilitées, étendues, ...) doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.
- Les constructions ou installations de style régional étranger à la région sont interdites.
- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux.

- Les pierres de taille, pierres meulières et briques pleines ne peuvent pas être recouvertes d'enduits ou de peintures.
- La longueur des façades ne peut être supérieure à 40 m.
- Les façades dont la longueur est supérieure à 15 m doivent être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait, claustras, baies vitrées, éléments en attique...) afin de rompre l'uniformité des plans verticaux.
- Les balcons et les perrons doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions et des constructions réhabilités ne doivent pas être visibles depuis la rue.
- Les façades en attique doivent être en retrait d'au moins 1,50 m par rapport aux façades des étages inférieurs.
- Les devantures des commerces et services doivent être traitées en harmonie avec la partie supérieure des façades sur lesquelles elles s'intègrent.

Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et sur les clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les vitrages réfléchissants sont interdits.

TOITURES

- Les toitures et cheminées des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur le terrain.
- A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses, et des annexes, les toitures à pente seront composées d'un ou plusieurs éléments présentant deux à quatre pentes.
- Les toitures de type « Mansard » sont interdites.
- Les toitures-terrasses, hors terrasses d'agrément privatives, sont autorisées à condition de ne pas excéder 40 % de la surface totale de la couverture, par-construction.
- Les matériaux de couverture des annexes doivent s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent être parfaitement intégrés aux constructions (coloris de la toiture et au nu du plan de couverture notamment).
- Les châssis de toit devront présenter une largeur inférieure à 2,00 m ; leurs jouées seront verticales. La somme des largeurs de châssis ne doit pas dépasser la moitié de la largeur de la façade.

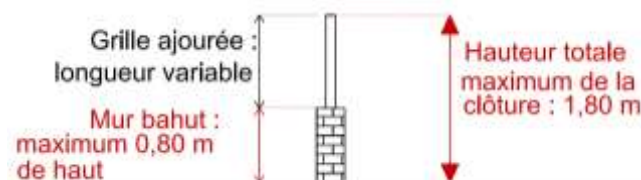
ELEMENTS TECHNIQUES :

- Les antennes paraboliques, climatisations et autres accessoires techniques ne devront pas être visibles depuis la voie.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement.
- Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur ...

CLOTURES :

- les panneaux d'aspect plaques de béton sont interdits, ainsi que les éléments occultant de types cannisses, panneaux légers en lamelles de bois, haies artificielles, bâches brise-vue, etc...

- Les clôtures réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution ne peut être trouvée.
- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le seront par un crépissage en harmonie avec celui de la construction.
- Elles doivent prendre en compte la nécessité d'assurer le ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surfaces ainsi que la continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public.
- **Pour les clôtures sur rue :**
 - La hauteur totale ne peut pas excéder 1,80 m. Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2 m (sur une largeur maximum de 0,60 m). Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.
 - Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux afin qu'elles participent à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.
 - Elles sont constituées d'un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80, surmonté d'une grille ajourée éventuellement doublée d'un festonnage. Cette hauteur maximum est portée à 1 m pour permettre l'intégration de coffrets électriques existants.



- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- **Pour les clôtures en limites séparatives :**
 - Leur hauteur totale ne pourra pas excéder 2 m.
 - Elles peuvent être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage (hors treillis soudés pour les opérations de logements), de lisses en fer ou aluminium, et doublées de haies vives.

L'EXTENSION ET LA SURELEVATION DES BATIMENTS EXISTANTS :

- Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

Article UC-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet.

Article UC-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

NB : les nouvelles exigences de performance énergétiques de la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020) s'appliqueront à compter du 1^{er} janvier 2021. Elles s'imposeront à toutes les constructions.

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

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

DISPOSITIONS GENERALES

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Au moins 30 % de la surface du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, y compris dans les espaces de stationnement, il convient de privilégier les traitements de sol perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc.) de préférence aux traitements imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc.).

PLANTATIONS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de développement.
- La plantation d'un arbre est imposée par tranches d'espaces libres (incluant les arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter) en fonction des ratios suivants :
 - Un arbre à moyen développement (8 à 15 m de haut à terme) pour 50 m² d'espaces libres.
 - Un arbre de haute tige pour 100m² d'espaces libres
 Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur
- Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m². A la plantation, l'arbre doit avoir un diamètre minimum de 15 cm et une hauteur minimum de 1,50 m.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 3 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (8 à 15 m de haut) pour 4 emplacements.

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

DISPOSITIONS GENERALES

- Dans le cas d'une toiture végétalisée, l'épaisseur de substrat est d'au moins 10 centimètres. Les espèces plantées ou semées ne peuvent être des espèces invasives (cf. annexe 3 du règlement).
- La conception des clôtures doit permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 cm x 15 cm par linéaire de clôture.

LES « ESPACES VERTS PROTEGES » (EVP)

- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière, d'une emprise au sol maximale de 5 m² par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 m.
- Les voies de desserte interne sont autorisées, à condition de répondre aux critères suivants :
 - Ne pas pouvoir être réalisées ailleurs sur le terrain,
 - Une emprise maximum de 5 m de largeur
 - Un traitement perméable

- Une voie de desserte maximum par terrain.
- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes. Leur élagage d'entretien est autorisé.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

ARBRES REMARQUABLES :

- La coupe et l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Leur élagage d'entretien est autorisé.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre de développement équivalent et si possible de même essence.

PRINCIPES D'ALIGNEMENTS D'ARBRES

- La suppression de ces alignements est interdite. Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou des changements d'essence afin de s'adapter à leur développement ou pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'individu. Ainsi, l'éventuel remplacement de ces arbres peut porter sur la même espèce ou sur une espèce équivalente en taille à l'âge adulte, à l'exception des espèces invasives (cf. annexe du règlement).

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

DISPOSITIONS GENERALES

- L'infiltration ou le stockage pour réutilisation doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur le terrain.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).
- Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale (avec attestation le justifiant), un ouvrage de régulation du débit de retour des eaux pluviales non infiltrées, doit être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain. Le débit maximum de retour dans les réseaux doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.
- Avant rejet dans le milieu naturel ou le réseau collecteur, il est nécessaire de traiter tout effluent pouvant présenter un risque de pollution notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale et aire de stationnement d'une superficie de plus de 200 m² doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

Sous-section 2.4. : Stationnement

• Article UC-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

CHAMP D'APPLICATION

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser
- Le calcul des places de stationnement sera effectué par tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 0,5.

DISPOSITIONS GENERALES

Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :

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

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes (hors places PMR répondant aux normes NF adaptées) :

- Longueur : 5 m / Largeur : 2,50 m / Dégagement : 5,50 m
- Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.
- Dans les constructions comportant **plus de 5 logements**, au moins la moitié des places de stationnement doit se situer à l'intérieur du volume bâti des constructions (RDC, semi-enterré ou enterré). Les rampes de parking destinés 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 doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.
- Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher (SdP) créée ou du nombre de logements ou chambres créés.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare RER, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** » dans les tableaux suivants.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum exigée) Ou norme plafond (maximum réalisable)
Logement	Zone 1 : 1 place par logement Hors zone 1 : 2 places par logement
Logement social	Zone 1 : 0,5 place par logement Hors zone 1 : 1 place par logement
Hébergement, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (étudiants, personnes âgées, foyers divers, ...)	Zone 1 : 0,5 place pour 3 chambres Hors zone 1 : 1 place pour 3 chambres
Bureaux	1 place / tranche de 55 m ² de SdP
	Norme plafond : Zone 1 : au maximum 1 place/tranche de 45 m ² de SdP
Artisanat	- Jusqu'à 100 m ² de surface de SdP : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 100 m ² de surface SdP : 1 place / 100 m ² de SdP
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Etablissements d'enseignement. Etablissement de santé et d'action sociale. Salles d'art et de spectacles. Equipements sportifs. Autres équipements recevant du public.	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

Normes de stationnement des vélos

- Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :
 - couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroches;
 - facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- La surface minimale de locaux ou surfaces dédiés au stationnement des vélos se calcule par application des ratios suivants :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social (d'au moins 3 logements, par création ou par extension)	0,75 m ² / logt de 2 pièces et moins 1,5 m ² /logt dans autres cas
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	2% de la surface de plancher dédiée et sans être inférieure à 6 m ²
Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Artisanat	- Jusqu'à 300 m ² de SdP : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 300 m ² de SdP : 1 place pour 150 m ² .
Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
Etablissements d'enseignement	Avec un minimum de 1 place pour 200 m ² 1 place (1,50 m ²) pour 12 élèves.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, surélévation et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation à la date d'approbation du présent PLU à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements ou à une augmentation égale ou supérieur à 25 % de surface de plancher. Si cette condition n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

- Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la construction et de l'habitation.
- Les places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, y compris pour les fauteuils roulants.
- Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton.

Section 3 : Equipements et réseaux

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

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions 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.

- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée dont la largeur ne peut être inférieure à 5 m. Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.
- Si elles se terminent en impasse, les voies à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique : ils doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- La largeur de l'accès des véhicules motorisés doit être comprise entre 3,50 m et 4,50 m (linéaire maximal sur l'emprise publique ou privée). Lorsque l'opération dessert plus de 5 logements, sa largeur sera comprise entre 4 m et 5,50 m.
- S'agissant des voies départementales, les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

• Article UC-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans le respect des normes en vigueur.

DEFENSE INCENDIE

- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des eaux usées non domestiques (industrielles) devra à respecter la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Voir l'article UC-14.

COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES, RESEAU ELECTRIQUE, ECLAIRAGE PUBLIC ET AUTRES RESEAUX D'ENERGIE

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'Énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logement ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

DECHETS

- Dans le cas de constructions à usage d'habitation comprenant au moins 5 logements, un local destiné à recevoir les containers pour les déchets et le tri sélectif doit être aménagé sur le terrain. Si ce local n'est pas situé dans le volume de la construction, il doit être masqué par un rideau de verdure ou une grille ajourée.

ZONE UH

SECTION 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de gros, d'industrie, d'hébergement hôtelier et touristique de cinéma, et de centre de congrès et d'exposition ;
- les nouvelles constructions à destination de commerce de détail, et de restauration ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les carrières et décharges ;
- Le changement de destination des sous-sols existants avant l'entrée en vigueur du PLU, s'il a pour conséquence de créer une surface de plancher habitable.

• Article UH-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites ci-après.

- L'ensemble des constructions et travaux autorisés dans la zone à condition :
 - De mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
 - de la prise en compte des risques naturels concernant le terrain : le risque d'inondation est localisé sur le plan de zonage ; l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles est repéré sur la carte en annexe du présent règlement et dans le dossier des « Annexes » du PLU.
- Les constructions, installation et aménagements à destination d'artisanat à condition de venir en accompagnement d'une construction à destination de logement et que l'emprise au sol des constructions concernées par cette destination ne dépasse pas 30% de l'emprise totale des constructions présentes sur le terrain.
- Les constructions, installation et aménagements à destination d'artisanat à condition que leur implantation ne présente pas de risques ni de nuisances pour les voisins.
- Les constructions à destination d'entrepôt, aux conditions suivantes :

- être nécessaires à une construction à destination d'artisanat ou de commerce ou d'équipement d'intérêt collectif ou services publics autorisée dans la zone ;
 - créer une surface de plancher qui ne peut dépasser 50% de celle des constructions à destination d'artisanat ou de commerce pour laquelle l'entrepôt est nécessaire ;
 - être réalisées sur le même terrain que la construction pour laquelle l'entrepôt est nécessaire.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, aux conditions suivantes :
- correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone ou du quartier ;
 - mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour assurer leur bonne insertion dans le cadre bâti ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
- être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
 - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.
- **Article UH-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**
- Toute opération comprenant au moins 800 m² de surface de plancher à destination de logement ou au moins 12 logements doit comporter un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

- **Article UH-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

CHAMP D'APPLICATION

- *Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :*
- *voies publiques existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, et les places publiques ;*
 - *voies privées ouvertes à la circulation automobile et d'une largeur minimale de 5 m (Les voies privées d'une largeur inférieure à 5 m relèvent de l'article 5).*
- *Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :*
- *les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;*
 - *en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;*
 - *les parties enterrées des constructions ;*
 - *les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;*
 - *les rampes de garage.*

DISPOSITIONS GENERALES

- **Sauf disposition graphique contraire sur le plan de zonage**, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 8 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.

- En cas de terrain concerné par un « **Recul d'implantation minimum** » repéré sur le plan de zonage, les constructions doivent s'implanter sur ce recul ou en retrait.
- Les constructions doivent s'implanter dans une bande de constructibilité de 25 m de profondeur, comptés depuis la limite de l'alignement ou depuis les limites d'une voie ouverte à la circulation automobile publique (absence de système de fermeture) et répondant aux prescriptions de l'article UH-16.
- Au-delà de la bande de constructibilité de 25 m de profondeur, seuls sont autorisés :
 - Les constructions, dès lors que le terrain est concerné par une ou plusieurs protections au titre de d'arbres remarquables ou d'espaces verts protégés (article 13), et dont la localisation en tout ou partie à l'intérieur de la bande de constructibilité constitue une gêne au respect de la règle générale du présent article; l'emprise maximum autorisée au-delà de la bande de constructibilité est limitée à :
 - L'équivalent de la surface d'espaces verts protégés repérés à l'intérieur de la bande constructible ;
 - Une surface forfaitaire de 50 m² par arbre remarquable, dans la limite de 100 m² maximum par terrain.
 - Ces deux types de surfaces ne sont pas cumulables sur un même terrain.
 - Les travaux d'aménagement et de surélévation des constructions existantes ;
 - Les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ;
 - Les équipements d'intérêt collectif et les services publics
 - les annexes, piscine et terrasses.
- Tout niveau en attique doit être implanté avec un recul minimal de 1,50 m par rapport à la verticale de la façade orientée vers l'emprise publique.

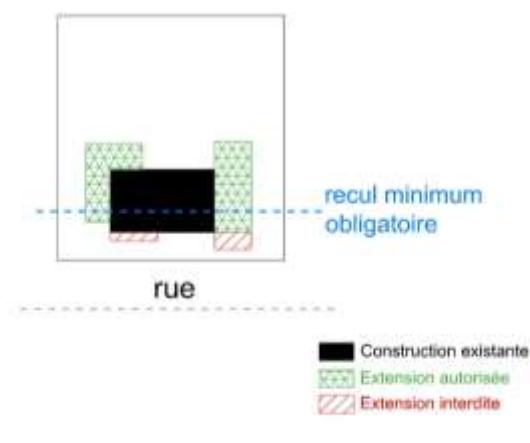
DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de terrain concerné par un « **Recul d'implantation minimum** », la profondeur de la bande constructible est augmentée de la différence entre la profondeur du « recul d'implantation minimum » sur le terrain et la règle générale de recul de 8 m.

Exemple :

- terrain avec tracé d'un « recul d'implantation minimum » à 12 mètres de l'alignement.
- 12 m – les 8 m requis au titre des dispositions générales = différence de 4 m.
- La bande constructible est majorée de 4 m soit 25 m + 4 m = bande constructible de 29 m.

- Dans le cas de construction, ou partie de construction, existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, ou partie de construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les marges de recul.



• Article UH-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

CHAMP D'APPLICATION

- Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :
 - les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
 - en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
 - les parties enterrées des constructions ;
 - les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
 - les rampes de garage ;
 - les perrons non clos et escaliers d'accès;
 - les terrasses de moins de 20 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

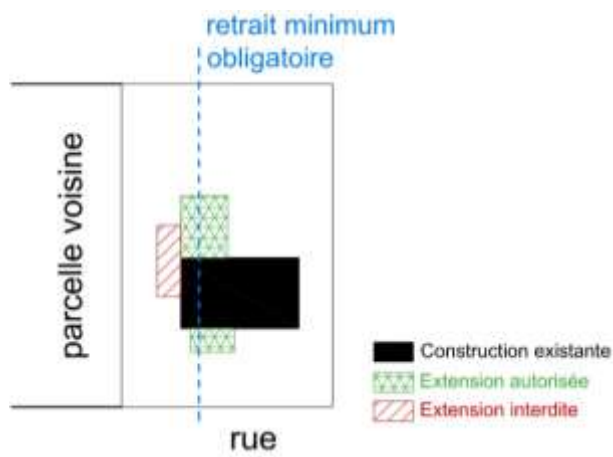
DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Seules les constructions annexes, peuvent être implantées sur les limites séparatives.
- **En cas de retrait**, il convient de respecter les distances minimales suivantes :
 - **En cas de façade avec baie(s)** : le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieur à 5 m par rapport aux limites séparatives latérales ou à 10 m par rapport aux limites de fond de terrain.
 - **En cas de façade sans baie** : le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieur à 4 m par rapport aux limites séparatives latérales. Le retrait minimum est fixé à 8 m par rapport aux limites séparatives de fond de terrain.
- Les constructions annexes peuvent être implantées sur toute limite séparative ou en respectant un retrait minimum de 2 m.
- il ne peut y avoir sur un même terrain une construction principale et une annexe implantées sur des limites séparatives latérales différentes.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérale(s) ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être de 3 m minimum, portés à 6 m pour les façades d'équipements et services dotées de baie(s).

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Une implantation sur une limite séparative latérale maximum est autorisée à condition de répondre à l'un des cas suivants :
 - Pour s'adosser à une construction existante sur un terrain voisin, implantée en limite séparative ; la construction nouvelle doit rester dans les limites de l'héberge existante (sans dépasser les murs construits).
 - Dans le cas de terrain concerné par le repérage d'un ou plusieurs éléments de patrimoines, ou par un « Recul d'implantation minimum », pour tenir compte du ou des patrimoines bâtis ou naturels à préserver.
- Dans le cas de construction, ou partie de construction, existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, ou partie de construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les marges de recul.

Ainsi, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.



- Les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 0,70 m du sol (abri bas, toiture escamotable...) doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2,50 m entre l'extérieur de la margelle du bassin et les limites séparatives.

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

CHAMP D'APPLICATION

- Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :
 - les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
 - les perrons non clos et escaliers d'accès.
 - en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
 - les parties enterrées des constructions ;
 - les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
 - les rampes de garage.

DISPOSITIONS GENERALES

- Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit respecter les règles suivantes :
 - Dès lors qu'au moins une des façades en vis-à-vis dispose de baie(s) : la distance doit être au moins égale à 12m ;
 - En cas de façades sans baie : la distance doit être au moins égale à 8 m.
- Aucune distance minimale n'est imposée entre une construction principale et une annexe et entre annexes.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Dans le cas de construction, ou partie de construction, existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, ou partie de construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les distances de recul.

Ainsi, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

• Article UH-7 : Emprise au sol des constructions

CHAMP D'APPLICATION

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.

DISPOSITIONS GENERALES

- L'emprise maximale des constructions est fixée à 35%.
- Dans tous les cas, l'emprise maximale cumulée des annexes, piscines et terrasses ne peut dépasser 10% de la surface du terrain.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- L'emprise maximale des constructions est portée à 40 % en cas d'extension de construction repérée au titre du patrimoine bâti remarquable (article 10).
- L'emprise maximale des constructions est portée à 50 % pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

• Article UH-8 : Hauteur des constructions

CHAMP D'APPLICATION

- *La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.*
- *Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :*
 - *Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;*
 - *Les souches de cheminées ;*
 - *Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;*
 - *Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.*

DISPOSITIONS GENERALES

- La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 10 m au faitage.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations d'intérêt collectif ou services publics.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour une construction existante à la date d'approbation du présent PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée ;
 - les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ;
 - les autres types de travaux (réhabilitation, rénovation, ...) doivent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- Pour les constructions implantées le long de « linéaires de commerces – artisanat - services », indiqué sur le plan de zonage, la hauteur sous plafond du premier niveau ne peut être inférieure à 3,50 m.
- Les sous-sols, dès lors qu'ils sont autorisés, ne doivent pas dépasser de 1 m le niveau du trottoir ou du terrain naturel avant travaux.

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

• Article UH-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

GENERALITES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de 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.
- Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités.

FACADES

Aspect des façades :

- Les constructions nouvelles ou aménagées (rénovées, réhabilitées, étendues, ...) doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.
- Les constructions ou installations de style régional étranger à la région sont interdites.
- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux.
- Les pierres de taille, les pierres meulières, et les briques pleines, ne peuvent pas être recouvertes d'enduits ou de peintures.
- Les façades dont la longueur est supérieure à 25 m doivent être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait, claustras, baies vitrées, éléments en attique...) afin de rompre l'uniformité des plans verticaux.
- Les balcons et les perrons doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions et des constructions réhabilités ne doivent pas être visibles depuis la rue.
- Les façades en attique doivent être en retrait d'au moins 1,50 m par rapport aux façades des étages inférieurs.
- Les devantures des commerces et services doivent être traitées en harmonie avec la partie supérieure des façades sur lesquelles elles s'intègrent.

Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et sur les clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les vitrages réfléchissants sont interdits.

TOITURES

- Les toitures et cheminées des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur le terrain.
- A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses, et des annexes, les toitures à pente seront composées d'un ou plusieurs éléments présentant deux à quatre pentes.
- Les toitures de type « Mansard » sont interdites.

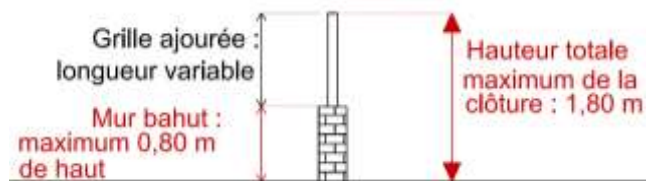
- Les toitures-terrasses, hors terrasses d'agrément privatives, sont autorisées à condition de ne pas excéder 40 % de la surface totale de la couverture, par construction.
- Les matériaux de couverture des annexes doivent s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent être parfaitement intégrés aux constructions (coloris de la toiture et au nu du plan de couverture notamment).
- Les châssis de toit devront présenter une largeur inférieure à 2,00 m ; leurs jouées seront verticales. La somme des largeurs de châssis ne doit pas dépasser la moitié de la largeur de la façade.

ELEMENTS TECHNIQUES :

- Les antennes paraboliques, climatisations et autres accessoires techniques ne doivent pas être visibles depuis la voie.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement.
- Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur ...

CLOTURES :

- Les panneaux d'aspect plaques de béton sont interdits, ainsi que les éléments occultant de types cannisses, panneaux légers en lamelles de bois, haies artificielles, bâches brise-vue, etc...
- Les clôtures réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution ne peut être trouvée.
- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le seront par un crépissage en harmonie avec celui de la construction.
- Elles doivent prendre en compte la nécessité d'assurer le ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surfaces ainsi que la continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public.
- **Pour les clôtures sur rue :**
 - La hauteur totale ne peut pas excéder 1,80 m. Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2 m (sur une largeur maximum de 0,60 m). Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.
 - Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux afin qu'elles participent à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.
 - Elles sont constituées d'un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80, surmonté d'une grille ajourée éventuellement doublée d'un festonnage. La hauteur maximale du mur bahut est portée à 1 m pour permettre l'intégration de coffrets techniques existants.



- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- **Pour les clôtures en limites séparatives :**
 - Leur hauteur totale ne pourra pas excéder 2 m.
 - Elles peuvent être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage (hors treillis soudés pour les opérations de logements), de lisses en fer ou aluminium, et doublées de haies vives.

L'EXTENSION ET LA SURELEVATION DES BATIMENTS EXISTANTS :

- Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

- **Article UH-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

DISPOSITIONS GENERALES

- La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles ci-contre ou en cas de sinistre.
- La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures repérées au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière.
- Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées comme patrimoine remarquable sur le plan de zonage doivent :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- Des modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils conservent l'équilibre de la façade (horizontales et axes)
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cette disposition n'interdit pas les architectures contemporaines.

- **Article UH-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

NB : les nouvelles exigences de performance énergétique de la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020) s'appliqueront à compter du 1^{er} janvier 2021. Elles s'imposeront à toutes les constructions.

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

- **Article UH-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

DISPOSITIONS GENERALES

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

- Au moins 70 % des espaces restés libres après implantation des constructions doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Cette surface ne peut être inférieure à 50 % de la surface totale du terrain.
- Le ratio minimum prévu à l'alinéa précédent comprend l'exigence de traiter en espace vert de pleine terre au moins 50 % de la surface du terrain située dans la marge de recul de la construction par rapport à la voie publique ou privée.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, y compris dans les espaces de stationnement, il convient de privilégier les traitements de sol perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc.) de préférence aux traitements imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc).

PLANTATIONS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de développement.
- La plantation d'un arbre est imposée par tranches d'espaces libres (incluant les arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter) en fonction des ratios suivants :
 - un arbre à moyen développement (8 à 15 m de haut à terme) pour 50 m² d'espaces libres.
 - Un arbre de haute tige pour 100m² d'espaces libres
 Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur
- Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m². A la plantation, l'arbre doit avoir un diamètre minimum de 15 cm et une hauteur minimum de 1,50 m.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 3 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (8 à 15 m de haut) pour 4 emplacements.

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

DISPOSITIONS GENERALES

- Dans le cas d'une toiture végétalisée, l'épaisseur de substrat est d'au moins 10 centimètres. Les espèces plantées ou semées ne peuvent être des espèces invasives (cf. annexe 3 du règlement).
- La conception des clôtures doit permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 cm x 15 cm par linéaire de clôture.

LES « ESPACES VERTS PROTEGES » (EVP)

- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière, d'une emprise au sol maximale de 5 m² par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 m.
- Les voies de desserte interne sont autorisées, à condition de répondre aux critères suivants :
 - Ne pas pouvoir être réalisées ailleurs sur le terrain,
 - Une emprise maximum de 5 m de largeur
 - Un traitement perméable
 - Une voie de desserte maximum par terrain.
- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes. Leur élagage d'entretien est autorisé.

- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

ARBRES REMARQUABLES :

- La coupe et l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Leur élagage d'entretien est autorisé.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre de développement équivalent et si possible de même essence.

PRINCIPES D'ALIGNEMENTS D'ARBRES

- La suppression de ces alignements est interdite. Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou des changements d'essence afin de s'adapter à leur développement ou pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'individu. Ainsi, l'éventuel remplacement de ces arbres peut porter sur la même espèce ou sur une espèce équivalente en taille à l'âge adulte, à l'exception des espèces invasives (cf. annexe du règlement).

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

DISPOSITIONS GENERALES

- L'infiltration ou le stockage pour réutilisation doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur le terrain.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).
- Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale (avec attestation le justifiant), un ouvrage de régulation du débit de retour des eaux pluviales non infiltrées, doit être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain. Le débit maximum de retour dans les réseaux doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.
- Avant rejet dans le milieu naturel ou le réseau collecteur, il est nécessaire de traiter tout effluent pouvant présenter un risque de pollution notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale et aire de stationnement d'une superficie de plus de 200 m² doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

Sous-section 2.4. : Stationnement

• Article UH-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

CHAMP D'APPLICATION

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser
- Le calcul des places de stationnement sera effectué par tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 0,5.

DISPOSITIONS GENERALES

Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :

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

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes (hors places PMR répondant aux normes NF adaptées) :

- Longueur : 5 m / Largeur : 2,50 m / Dégagement : 5,50 m
- Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.
- Dans les constructions comportant **plus de 5 logements**, au moins la moitié des places de stationnement doit se situer à l'intérieur du volume bâti des constructions (RDC, semi-enterré ou enterré). Les rampes de parking destinés 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 doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.
- Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher (SdP) créée ou du nombre de logements ou chambres créés.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare RER, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « ZONE 1 » dans les tableaux suivants.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum exigée) Ou norme plafond (maximum réalisable)
Logement	Zone 1 : 1 place par logement Hors zone 1 : 2 places par logement.
Logement social	Zone 1 : 0,5 place par logement Hors zone 1 : 1 place par logement
Hébergement, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (étudiants, personnes âgées, foyers divers, ...)	Zone 1 : 0,5 place pour 3 chambres Hors zone 1 : 1 place pour 3 chambres
Bureaux	1 place / tranche de 55 m ² de SdP Norme plafond : Zone 1 : au maximum 1 place/tranche de 45 m² de SdP
Artisanat et commerces de détail	- Jusqu'à 100 m ² de surface de vente : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 100 m ² de surface de vente : 1 place / 100 m ² de SdP
Entrepôt	1 place / tranche de 300 m ² de surface de plancher (SdP)
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 25 m ² de SdP
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Etablissements d'enseignement. Etablissement de santé et d'action sociale. Salles d'art et de spectacles. Equipements sportifs. Autres équipements recevant du public.	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

Normes de stationnement des vélos

- Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :
 - couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroches;
 - facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- La surface minimale de locaux ou surfaces dédiés au stationnement des vélos se calcule par application des ratios suivants :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social (d'au moins 3 logements, par création ou par extension)	0,75 m ² / logt de 2 pièces et moins 1,5 m ² /logt dans autres cas
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	2% de la surface de plancher dédiée et sans être inférieure à 6 m ²
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerces de détail :	- Jusqu'à 300 m ² de SdP : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 300 m ² de SdP : 1 place pour 150 m ² .
Entrepôt	1 place / tranche de 500 m ² de surface de plancher (SdP)
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme
Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
Etablissements d'enseignement	Avec un minimum de 1 place pour 200 m ² 1 place (1,50 m ²) pour 12 élèves.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, surélévation et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation à la date d'approbation du présent PLU à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements ou à une augmentation égale ou supérieur à 25 % de surface de plancher. Si cette condition n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

- Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la construction et de l'habitation.
- Les places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, y compris pour les fauteuils roulants.
- Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton.

Section 3 : Equipements et réseaux

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

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions 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.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée dont la largeur ne peut être inférieure à 5 m. Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.
- Si elles se terminent en impasse, les voies à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique : ils doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- La largeur de l'accès des véhicules motorisés doit être comprise entre 3,50 m et 4,50 m (linéaire maximal sur l'emprise publique ou privée). Lorsque l'opération dessert plus de 5 logements, sa largeur sera comprise entre 4 m et 5,50 m.
- S'agissant des voies départementales, les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

- **Article UH-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans le respect des normes en vigueur.

DEFENSE INCENDIE

- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des eaux usées non domestiques (industrielles) devra à respecter la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Voir l'article UA-14.

COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES, RESEAU ELECTRIQUE, ECLAIRAGE PUBLIC ET AUTRES RESEAUX D'ENERGIE

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'Energie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logement ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

DECHETS

- Dans le cas de constructions à usage d'habitation comprenant au moins 5 logements, un local destiné à recevoir les containers pour les déchets et le tri sélectif doit être aménagé sur le terrain. Si ce local n'est pas situé dans le volume de la construction, il doit être masqué par un rideau de verdure ou une grille ajourée.

ZONE UI

La zone UI comprend deux **secteur UIs** repérés sur le plan de zonage, où s'appliquent des dispositions spécifiques liées à la possibilité de commerces et d'activités de services aux entreprises.

SECTION 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination de commerce de détail et d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'habitation, autres que celles mentionnées à l'article UI-2 ;
- **Hors des secteurs UIs**, les constructions à destination de service et de restauration ;
- **Hors de la partie de secteur UIs repérée sur le plan de zonage**, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les carrières et décharges.
- **Dans les secteurs à risque d'inondation repérés au plan de zonage**, les sous-sols sont interdits.

• Article UI-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites ci-après.

- **En secteurs UIs** : les constructions à destination de services à condition de répondre aux besoins des activités économiques autorisées sur la zone ou à ceux de leurs employés ;
- **En secteur UIs, uniquement au sein de la zone repérée sur le document graphique** (ci-dessous extrait du plan de zonage) à valeur réglementaire : les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, aux conditions suivantes :
 - mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour assurer leur bonne insertion dans le cadre bâti ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger pour le voisinage.



- L'ensemble des constructions et travaux autorisés dans la zone à condition :
 - De mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
 - de la prise en compte des risques naturels concernant le terrain : le risque d'inondation est localisé sur le plan de zonage ; l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles est repéré sur la carte en annexe du présent règlement et dans le dossier des « Annexes » du PLU.
- Les constructions à destination d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage de constructions autorisées sur la zone
 - qu'elle soit intégrée dans le volume bâti principal
 - qu'elle ne dépasse pas 150m² de surface de plancher
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement, aux conditions suivantes :
 - mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour assurer leur bonne insertion dans le cadre bâti ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
 - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

- **Article UI-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

CHAMP D'APPLICATION

- *Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :*
 - *voies publiques existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, et les places publiques ;*
 - *voies privées ouvertes à la circulation automobile et d'une largeur minimale de 5 m (Les voies privées d'une largeur inférieure à 5 m relèvent de l'article 5).*
- *Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :*
 - *les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;*
 - *en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;*
 - *les parties enterrées des constructions ;*
 - *les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;*
 - *les rampes de garage.*

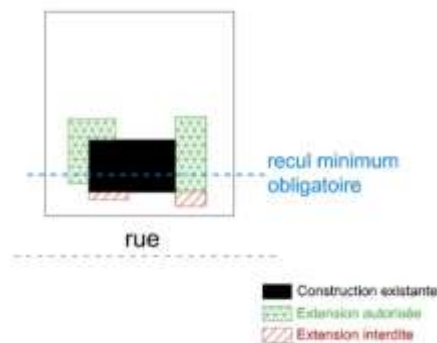
DISPOSITIONS GENERALES

Accusé de réception en préfecture 095-219500519-20211012-2021-del-072-DE Date de télétransmission : 13/10/2021 Date de réception préfecture : 13/10/2021

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 15 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.
- Les aires de stationnement ne sont pas autorisées dans la marge de recul, à l'exception de celles aménagées pour les personnes à mobilité réduite (PMR), ainsi que les modes de déplacements alternatifs (vélos, véhicules électriques, ...) et les visiteurs.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics
- Dans le cas de construction, ou partie de construction, existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, ou partie de construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les marges de recul.



• Article UI-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

CHAMP D'APPLICATION

- Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :
 - les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
 - en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
 - les parties enterrées des constructions ;
 - les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
 - les rampes de garage ;
 - les perrons non clos et escaliers d'accès ;
 - les terrasses de moins de 20 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

DISPOSITIONS GENERALES

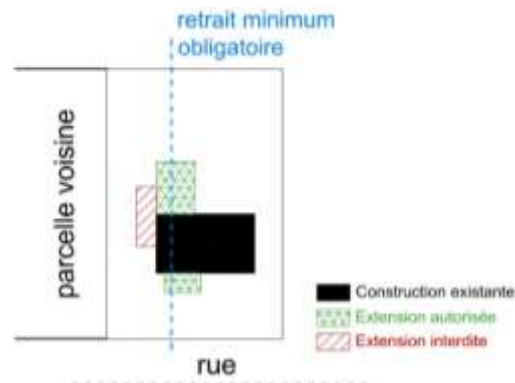
- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec un minimum de 5 m
- **En cas de terrain limitrophe des zones UB, UC ou N**, le retrait ne peut être inférieur à 10 m.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérale(s) ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être de 3 m minimum, portés à 6 m pour les façades d'équipements et services dotées de baie(s)

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de construction, ou partie de construction, existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration

peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, ou partie de construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les marges de recul.

Ainsi, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.



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

Il n'est pas fixé de règle.

- **Article UI-7 : Emprise au sol des constructions**

CHAMP D'APPLICATION

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.

DISPOSITIONS GENERALES

- L'emprise maximale des constructions est fixée à 70%.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions sur le domaine public ferroviaire.

- **Article UI-8 : Hauteur des constructions**

CHAMP D'APPLICATION

- La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.
- Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :
 - Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
 - Les souches de cheminées ;
 - Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
 - Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

DISPOSITIONS GENERALES

- La hauteur maximum des constructions est fixée à 15 m en tout point de la construction.
- La hauteur maximum des constructions est fixée à **12 m dans la partie de la zone UI repérée sur le document graphique ci-dessous** (extrait du plan de zonage), à valeur réglementaire.



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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour une construction existante à la date d'approbation du présent PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée :
 - les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ;
 - les autres types de travaux (réhabilitation, rénovation, ...) doivent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- Les sous-sols, dès lors qu'ils sont autorisés, ne doivent pas dépasser de 1 m le niveau du trottoir ou du terrain naturel avant travaux.

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

- **Article UI-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

GENERALITES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de 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.
- Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités.

FACADES

Aspect des façades :

- Les constructions nouvelles ou aménagées (rénovées, réhabilitées, étendues, ...) doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.
- Les constructions ou installations de style régional étranger à la région sont interdites.

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux.
- Les devantures des commerces et services doivent être traitées en harmonie avec la partie supérieure des façades sur lesquelles elles s'intègrent.

Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et sur les clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les vitrages réfléchissants sont interdits.

TOITURES

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent être parfaitement intégrés aux constructions (coloris de la toiture et au nu du plan de couverture notamment).

ELEMENTS TECHNIQUES :

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade.
- Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur ...

CLOTURES :

- Leur hauteur totale ne pourra pas excéder 2 m, portés à 2,5 pour les pilastres d'encadrement de portail Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.
- Les panneaux d'aspect plaques de béton sont interdits, ainsi que les éléments occultant de types cannisses, panneaux légers en lamelles de bois, haies artificielles, bâches brise-vue, etc...
- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le seront par un crépissage en harmonie avec celui de la construction.
- Elles doivent prendre en compte la nécessité d'assurer le ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surfaces ainsi que la continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public.
- Les clôtures réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution ne peut être trouvée.
- **Pour les clôtures sur rue :**
 - Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux afin qu'elles participent à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.
 - Les clôtures doivent être composées ou doublées de haies.
 - Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

• **Article UI-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

Sans objet.

• **Article UI-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

NB : les nouvelles exigences de performance énergétiques de la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020) s'appliqueront à compter du 1^{er} janvier 2021. Elles s'imposeront à toutes les constructions.

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

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

DISPOSITIONS GENERALES

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
- Au moins 45 % des espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
- Le ratio minimum prévu à l'alinéa précédent comprend l'exigence de traiter en espace vert de pleine terre au moins 30% de la surface du terrain située dans la marge de recul de la construction par rapport à la voie publique ou privée.

PLANTATIONS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de développement.
- La plantation d'un arbre est imposée par tranches d'espaces libres (incluant les arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter) en fonction du ratio de 1 arbre pour 100m² d'espaces libres.
Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.
- Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m². A la plantation, l'arbre doit avoir un diamètre minimum de 15 cm et une hauteur minimum de 1,50 m.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 3 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (8 à 15 m de haut) pour 4 emplacements.

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

DISPOSITIONS GENERALES

- Dans le cas d'une toiture végétalisée, l'épaisseur de substrat est d'au moins 10 centimètres. Les espèces plantées ou semées ne peuvent être des espèces invasives (cf. annexe 3 du règlement).
- La conception des clôtures doit permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 cm x 15 cm par linéaire de clôture.

LES « ESPACES VERTS PROTEGES » (EVP)

- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière, d'une emprise au sol maximale de 5 m² par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 m.
- Les voies de desserte interne sont autorisées, à condition de répondre aux critères suivants :
 - Ne pas pouvoir être réalisées ailleurs sur le terrain,
 - Une emprise maximum de 5 m de largeur
 - Un traitement perméable
 - Une voie de desserte maximum par terrain.

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes. Leur élagage d'entretien est autorisé.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

PRINCIPES D'ALIGNEMENTS D'ARBRES

- La suppression de ces alignements est interdite. Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou des changements d'essence afin de s'adapter à leur développement ou pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'individu. Ainsi, l'éventuel remplacement de ces arbres peut porter sur la même espèce ou sur une espèce équivalente en taille à l'âge adulte, à l'exception des espèces invasives (cf. annexe du règlement).

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

DISPOSITIONS GENERALES

- L'infiltration ou le stockage pour réutilisation doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur le terrain.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).
- Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale (avec attestation le justifiant), un ouvrage de régulation du débit de retour des eaux pluviales non infiltrées, doit être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain. Le débit maximum de retour dans les réseaux doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.
- Avant rejet dans le milieu naturel ou le réseau collecteur, il est nécessaire de traiter tout effluent pouvant présenter un risque de pollution notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale et aire de stationnement d'une superficie de plus de 200 m² doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

Sous-section 2.4. : Stationnement

• Article UI-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

CHAMP D'APPLICATION

- *Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.*
- *Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.*
- *Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser*
- *Le calcul des places de stationnement sera effectué par tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 0,5.*

DISPOSITIONS GENERALES

Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :

Accusé de réception en préfecture 095-219500519-20211012-2021-del-072-DE Date de télétransmission : 13/10/2021 Date de réception préfecture : 13/10/2021

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

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes (hors places PMR répondant aux normes NF adaptées) :

- Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,50 m
 - Dégagement : 5,50 m
- Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.
- **Pour toute construction nouvelle**, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher (SdP) créée ou du nombre de logements ou chambres créés.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare RER, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** » dans les tableaux suivants.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum exigée)BVN ? Ou norme plafond (maximum réalisable)
Logement (de fonction)	1 place / logement
Bureaux	1 place / tranche de 55 m ² de SdP
	Norme plafond : Zone 1 : au maximum 1 place/tranche de 45 m² de SdP
Artisanat de gros	- Jusqu'à 100 m ² de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 100 m ² de surface de plancher : 1 place / 100 m ² de SdP
Industrie	1 place / tranche de 150 m ² de SdP
Entrepôt	1 place / tranche de 300 m ² de SdP
Hébergement hôtelier	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires au fonctionnement et à la taille de l'établissement
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 25 m ² de SdP0020BN ? 4T3RE1CFZ1VW4XVB9N
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Salles d'art et de spectacles. Autres équipements recevant du public.	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

Normes de stationnement des vélos

- Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :
- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroches;
 - facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- La surface minimale de locaux ou surfaces dédiés au stationnement des vélos se calcule par application des ratios suivants :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerces de-de gros:	- Jusqu'à 300 m ² de SdP : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 300 m ² de SdP : Artisanat : 1 place / tranche de 150 m ² de SdP / Commerce de gros : 1 place / tranche de 500 m ² de SdP

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20211012-2021-del-072-DE
Date de télétransmission : 13/10/2021
Date de réception préfecture : 13/10/2021

Industrie, entrepôt	1 place / tranche de 500 m ² de SdP
Hébergement hôtelier	1,5% de la SdP
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme
Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Salles d'art et de spectacles Autres équipements recevant du public	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...) Avec un minimum de 1 place pour 200 m ²

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, surélévation et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation à la date d'approbation du présent PLU à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements ou à une augmentation égale ou supérieure à 25 % de surface de plancher. Si cette condition n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

- Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la construction et de l'habitation.
- Les places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, y compris pour les fauteuils roulants.
- Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton.

Section 3 : Equipements et réseaux

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

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions 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.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée dont la largeur ne peut être inférieure à 5 m. Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.
- Si elles se terminent en impasse, les voies à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique : ils doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
 - La largeur de l'accès des véhicules motorisés doit être comprise entre 3,50 m et 4,50 m (linéaire maximal sur l'emprise publique ou privée).
 - S'agissant des voies départementales, les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.
- **Article UI-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans le respect des normes en vigueur.

DEFENSE INCENDIE

- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des eaux usées non domestiques (industrielles) devra à respecter la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Voir l'article UI-14.

COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES, RESEAU ELECTRIQUE, ECLAIRAGE PUBLIC ET AUTRES RESEAUX D'ENERGIE

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'Énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logement ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

DECHETS

- Un local destiné à recevoir les containers pour les déchets et le tri sélectif doit être aménagé sur le terrain. Si ce local n'est pas situé dans le volume de la construction, il doit être masqué par un rideau de verdure ou une grille ajourée.

ZONE UP

SECTION 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'habitation, autres que celles mentionnées à l'article UP-2
- Les constructions à destination de commerces et d'hébergement hôtelier ;
- Les construction à destination d'industrie et d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les carrières et décharges ;
- **Dans les secteurs à risque d'inondation repérés au plan de zonage**, les sous-sols sont interdits.

• Article UP-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites ci-après.

- L'ensemble des constructions et travaux autorisés dans la zone à condition :
 - De mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
 - de la prise en compte des risques naturels concernant le terrain : le risque d'inondation est localisé sur le plan de zonage ; l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles est repéré sur la carte en annexe du présent règlement et dans le dossier des « Annexes » du PLU.
- Les constructions à destination d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage de constructions autorisées sur la zone
 - qu'elles soient intégrées dans le volume bâti principal
 - qu'elles ne dépassent pas 150m² de surface de plancher.
- Les constructions à destination de bureaux et de restauration à condition d'être nécessaires à une construction à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics autorisée sur la même unité foncière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, aux conditions suivantes :
 - correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone ou du quartier ;
 - mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour assurer leur bonne insertion dans le cadre bâti ;

- qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
 - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

- **Article UP-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

CHAMP D'APPLICATION

- *Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :*
 - *voies publiques existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, et les places publiques ;*
 - *voies privées ouvertes à la circulation automobile et d'une largeur minimale de 5 m (Les voies privées d'une largeur inférieure à 5 m relèvent de l'article 5).*
- *Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :*
 - *les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;*
 - *en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;*
 - *les parties enterrées des constructions ;*
 - *les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;*
 - *les rampes de garage.*

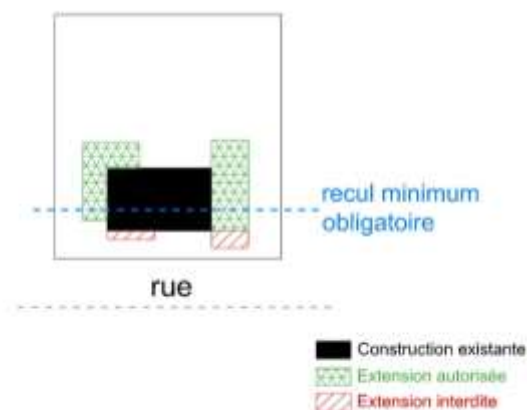
DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.
- Tout niveau en attique doit être implanté avec un recul minimal de 1,50 m par rapport à la verticale de la façade orientée vers l'emprise publique.
- Les éléments de modénature ne doivent pas dépasser 0,60 m de profondeur et doivent être situés au moins à 5 mètres de haut par rapport au niveau du trottoir (et le cas échéant sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public). Les balcons saillants sont interdits sur les façades donnant sur l'espace public.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de construction, ou partie de construction, existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration

peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, ou partie de construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les marges de recul.



• Article UP-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

CHAMP D'APPLICATION

- Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :
 - les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
 - en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
 - les parties enterrées des constructions ;
 - les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
 - les rampes de garage ;
 - les perrons non clos et escaliers d'accès ;
 - les terrasses de moins de 20 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

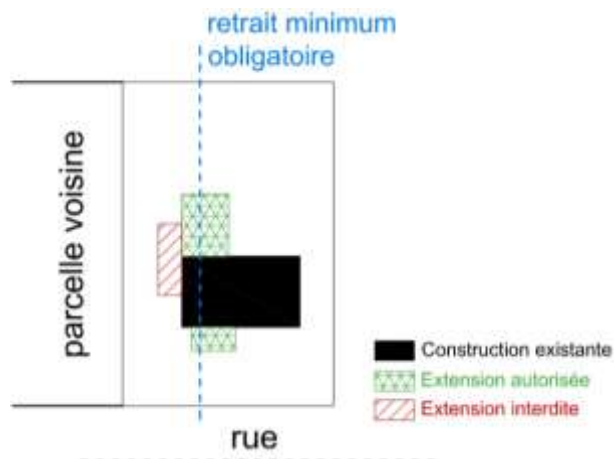
DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative ou en retrait.
- **En cas de retrait**, il convient de respecter les distances minimales suivantes :
 - En cas de façade avec baie(s) : le retrait doit être au moins égal à 6 m.
 - En cas de façade sans baie : le retrait doit être au moins égal à 3 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- **En cas de terrain limitrophe des zone UA, UB, UC ou UH**, le retrait ne peut être inférieur à 10 m.
- Dans le cas de construction, ou partie de construction, existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, ou partie de construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les marges de recul.

Ainsi, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.



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

Il n'est pas fixé de règle.

- **Article UP-7 : Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

- **Article UP-8 : Hauteur des constructions**

CHAMP D'APPLICATION

- La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.
- Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :
 - Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
 - Les souches de cheminées ;
 - Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
 - Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

DISPOSITIONS GENERALES

- La hauteur maximum des constructions est fixée à 19 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans les secteurs à risques d'inondation repérés au plan de zonage, la hauteur maximale des constructions peut être majorée de 1,5 m, à condition que la cote du plancher du rez-de-chaussée soit surélevée de 1,5 m par rapport au terrain naturel.
- Pour une construction existante à la date d'approbation du présent PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée ;
 - les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ;
 - les autres types de travaux (réhabilitation, rénovation, ...) doivent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- Les sous-sols, dès lors qu'ils sont autorisés, ne doivent pas dépasser de 1 m le niveau du trottoir ou du terrain naturel avant travaux, sauf dans les secteurs concernés par la trame de risque d'inondation.

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

• Article UP-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

GENERALITES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de 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.
- Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités.

FACADES

Aspect des façades :

- Les constructions nouvelles ou aménagées (rénovées, réhabilitées, étendues, ...) doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.
- Les constructions ou installations de style régional étranger à la région sont interdites.
- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux.
- Les pierres de taille, les pierres meulières, et les briques pleines, ne peuvent pas être recouvertes d'enduits ou de peintures.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions et des constructions réhabilités ne doivent pas être visibles depuis la rue.

Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et sur les clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les vitrages réfléchissants sont interdits.

TOITURES

- Les toitures et cheminées des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur le terrain.
- Les toitures de type « Mansard » sont interdites.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent être parfaitement intégrés aux constructions (coloris de la toiture et au nu du plan de couverture notamment).
- Les châssis de toit devront présenter une largeur inférieure à 2,00 m ; leurs jouées seront verticales. La somme des largeurs de châssis ne doit pas dépasser la moitié de la largeur de la façade.

ELEMENTS TECHNIQUES :

- Les antennes paraboliques, climatisations et autres accessoires techniques ne devront pas être visibles depuis la voie.

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement.
- Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur ...

CLOTURES :

- Les panneaux d'aspect plaques de béton sont interdits, ainsi que les éléments occultant de types cannisses, panneaux légers en lamelles de bois, haies artificielles, bâches brise-vue, etc...
- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le seront par un crépissage en harmonie avec celui de la construction.
- Elles doivent prendre en compte la nécessité d'assurer le ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surfaces ainsi que la continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public.
- Les clôtures réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution ne peut être trouvée.
- **Pour les clôtures sur rue :**
 - Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux afin qu'elles participent à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.
 - Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

L'EXTENSION ET LA SURELEVATION DES BATIMENTS EXISTANTS :

- Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

• Article UP-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

DISPOSITIONS GENERALES

- La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles ci-contre ou en cas de sinistre.
- La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures repérées au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière.
- Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées comme patrimoine remarquable sur le plan de zonage doivent :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- Des modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils conservent l'équilibre de la façade (horizontales et axes)

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cette disposition n'interdit pas les architectures contemporaines.

- **Article UP-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

NB : les nouvelles exigences de performance énergétiques de la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020) s'appliqueront à compter du 1^{er} janvier 2021. Elles s'imposeront à toutes les constructions.

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

- **Article UP-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

DISPOSITIONS GENERALES

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Au moins 30 % des espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être traités en espaces verts.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements scolaires et d'enseignement.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, y compris dans les espaces de stationnement, il convient de privilégier les traitements de sol perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc.) de préférence aux traitements imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc).

PLANTATIONS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de développement.
- La plantation d'un arbre est imposée par tranches d'espaces libres (incluant les arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter) en fonction des ratios suivants :
 - 1 arbre à moyen développement (8 à 15 m de haut à terme) pour 50 m² d'espaces libres.
 - Ou 1 arbre de haute tige pour 100m² d'espaces libres.
 Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur
- Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m². A la plantation, l'arbre doit avoir un diamètre minimum de 15 cm et une hauteur minimum de 1,50 m.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 3 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (8 à 15 m de haut) pour 4 emplacements.

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

DISPOSITIONS GENERALES

- Dans le cas d'une toiture végétalisée, l'épaisseur de substrat est d'au moins 10 centimètres. Les espèces plantées ou semées ne peuvent être des espèces invasives (cf. annexe 3 du règlement).
- La conception des clôtures doit permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 cm x 15 cm par linéaire de clôture.

LES « ESPACES VERTS PROTEGES » (EVP)

- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière, d'une emprise au sol maximale de 5 m² par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 m.
- Les voies de desserte interne sont autorisées, à condition de répondre aux critères suivants :
 - Ne pas pouvoir être réalisées ailleurs sur le terrain,
 - Une emprise maximum de 5 m de largeur
 - Un traitement perméable
 - Une voie de desserte maximum par terrain.
- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces sont interdits ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes. Leur élagage d'entretien est autorisé.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

ARBRES REMARQUABLES :

- La coupe et l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Leur élagage d'entretien est autorisé.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre de développement équivalent et si possible de même essence.

PRINCIPES D'ALIGNEMENTS D'ARBRES

- La suppression de ces alignements est interdite. Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou des changements d'essence afin de s'adapter à leur développement ou pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'individu. Ainsi, l'éventuel remplacement de ces arbres peut porter sur la même espèce ou sur une espèce équivalente en taille à l'âge adulte, à l'exception des espèces invasives (cf. annexe du règlement).

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

DISPOSITIONS GENERALES

- L'infiltration ou le stockage pour réutilisation doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur le terrain.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).
- Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale (avec attestation le justifiant), un ouvrage de régulation du débit de retour des eaux pluviales non infiltrées, doit être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain. Le débit maximum de retour dans les réseaux doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.
- Avant rejet dans le milieu naturel ou le réseau collecteur, il est nécessaire de traiter tout effluent pouvant présenter un risque de pollution notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale et aire de stationnement d'une superficie de plus de 200 m² doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

Sous-section 2.4. : Stationnement

- **Article UP-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

CHAMP D'APPLICATION

- *Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.*
- *Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.*
- *Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser*
- *Le calcul des places de stationnement sera effectué par tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 0,5.*

DISPOSITIONS GENERALES

Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :

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

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes (hors places PMR répondant aux normes NF adaptées) :

- Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,50 m
 - Dégagement : 5,50 m
- Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.
 - Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher (SdP) créée ou du nombre de logements ou chambres créés.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare RER, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « ZONE 1 » dans les tableaux suivants.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum exigée) Ou norme plafond (maximum réalisable)
Logement (de fonction)	1 place / logement
Bureaux	1 place / tranche de 55 m ² de SdP Norme plafond : Zone 1 : au maximum 1 place/tranche de 45 m² de SdP
Artisanat	- Jusqu'à 100 m ² de surface de SdP : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 100 m ² de surface SdP : 1 place / 100 m ² de SdP
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 25 m ² de SdP
Equipements d'intérêt collectif et services publics :	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
Etablissement de santé et d'action sociale	6 places pour 10 lits

Normes de stationnement des vélos

- Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :
 - couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroches;
 - facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- La surface minimale de locaux ou surfaces dédiés au stationnement des vélos se calcule par application des ratios suivants :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	2% de la surface de plancher dédiée et sans être inférieure à 6 m ²
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Artisanat	- Jusqu'à 300 m ² de SdP : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 300 m ² de SdP : 1 place pour 150 m ² .
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme
Equipements d'intérêt collectif et services publics :	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
	Avec un minimum de 1 place pour 200 m ²
Etablissements d'enseignement	1 place (1,50 m ²) pour 12 élèves.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, surélévation et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation à la date d'approbation du présent PLU à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements ou à une augmentation égale ou supérieur à 25 % de surface de plancher. Si cette condition n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

- Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la construction et de l'habitation.
- Les places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, y compris pour les fauteuils roulants.
- Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton.

Section 3 : Equipements et réseaux

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

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions 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.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée dont la largeur ne peut être inférieure à 5m. Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.
- Si elles se terminent en impasse, les voies à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique : ils doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- S'agissant des voies départementales, les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

- **Article UP-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans le respect des normes en vigueur.

DEFENSE INCENDIE

- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des eaux usées non domestiques (industrielles) devra à respecter la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Voir l'article UA-14.

COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES, RESEAU ELECTRIQUE, ECLAIRAGE PUBLIC ET AUTRES RESEAUX D'ENERGIE

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'Energie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logement ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

DECHETS

- Un local destiné à recevoir les containers pour les déchets et le tri sélectif doit être aménagé sur le terrain. Si ce local n'est pas situé dans le volume de la construction, il doit être masqué par un rideau de verdure ou une grille ajourée.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE NATURELLE

ZONE N

La zone N comprend des **secteurs Np** repérés sur le plan de zonage correspondant aux parcs ouverts au public.

SECTION 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation, de commerce et d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'industrie et d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les carrières et décharges ;
- Les constructions en sous-sols.

• Article N-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites ci-après.

- **En secteur Np**, les constructions, installations et aménagements destinés à répondre aux besoins liés à l'accueil du public, à des activités de détente et de loisirs ou à l'entretien du site.
- **Dans le reste de la zone N** : les constructions à destination d'abri de jardin d'une hauteur maximum de 2,50 m et dans la limite de 5 m² maximum par terrain.
- L'ensemble des constructions et travaux autorisés dans la zone à condition :
 - De mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
 - de la prise en compte des risques naturels concernant le terrain : le risque d'inondation est localisé sur le plan de zonage ; l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles est repéré sur la carte en annexe du présent règlement et dans le dossier des « Annexes » du PLU.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
 - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.

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

Sans objet.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

CHAMP D'APPLICATION

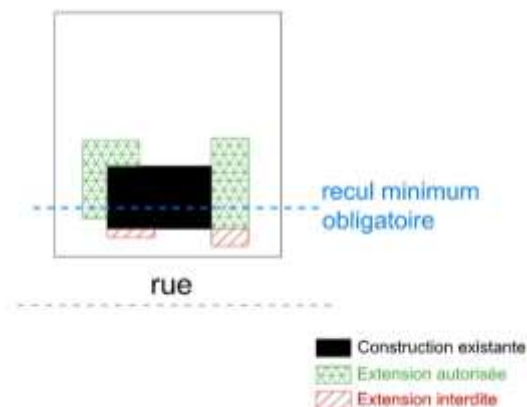
- Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :
 - voies publiques existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, et les places publiques ;
 - voies privées ouvertes à la circulation automobile et d'une largeur minimale de 5 m (Les voies privées d'une largeur inférieure à 5 m relèvent de l'article 5).
- Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :
 - les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
 - en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
 - les parties enterrées des constructions ;
 - les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
 - les rampes de garage.

DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.
- En secteur Np : il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de construction, ou partie de construction, existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, ou partie de construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les marges de recul.



• Article N-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

CHAMP D'APPLICATION

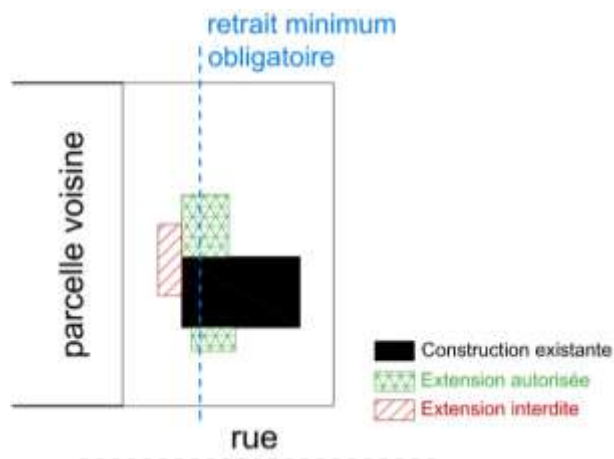
- Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :
 - les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
 - en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
 - les parties enterrées des constructions ;
 - les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
 - les rampes de garage ;
 - les perrons non clos et escaliers d'accès ;
 - les terrasses de moins de 20 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative. **En cas de retrait**, celui-ci doit être au moins égal à 3 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de construction, ou partie de construction, existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, ou partie de construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les marges de recul.



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

Il n'est pas fixé de règle.

• Article N-7 : Emprise au sol des constructions

CHAMP D'APPLICATION

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.

DISPOSITIONS GENERALES

- **Hors des secteurs Np**, l'emprise maximale des constructions est fixée à 5 m² par unité foncière.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations d'intérêt collectif ou services publics.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions strictement nécessaires aux activités ferroviaires.

- **Article N-8 : Hauteur des constructions**

CHAMP D'APPLICATION

- *La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.*
- *Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :*
 - *Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;*
 - *Les souches de cheminées ;*
 - *Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;*
 - *Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.*

DISPOSITIONS GENERALES

- La hauteur maximum des constructions est fixée à 5 m , réduite à 2,50 m pour les abris de jardin.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations d'intérêt collectif ou services publics, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour une construction existante à la date d'approbation du présent PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée ;
 - les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ;
 - les autres types de travaux (réhabilitation, rénovation, ...) doivent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

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

- **Article N-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

GENERALITES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de 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.
- Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités.

FACADES**Aspect des façades :**

- Les constructions nouvelles ou aménagées (rénovées, réhabilitées, étendues, ...) doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.
- Les constructions ou installations de style régional étranger à la région sont interdites.
- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux.

Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et sur les clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les vitrages réfléchissants sont interdits.

TOITURES

- Les toitures et cheminées des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur le terrain.
- Les toitures de type « Mansard » sont interdites.
- Les matériaux de couverture des annexes doivent s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent être parfaitement intégrés aux constructions (coloris de la toiture et au nu du plan de couverture notamment).

ELEMENTS TECHNIQUES :

- Les antennes paraboliques, climatisations et autres accessoires techniques ne devront pas être visibles depuis la voie.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement.
- Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur ...

CLOTURES :

- Les panneaux d'aspect plaques de béton sont interdits, ainsi que les éléments occultant de types cannisses, panneaux légers en lamelles de bois, haies artificielles, bâches brise-vue, etc...
- Les clôtures réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution ne peut être trouvée.
- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le seront par un crépissage en harmonie avec celui de la construction.
- Elles doivent prendre en compte la nécessité d'assurer le ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surfaces ainsi que la continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public.
- **Pour les clôtures sur rue :**
 - Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux afin qu'elles participent à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

- **Article N-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

Sans objet.

- **Article N-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

NB : les nouvelles exigences de performance énergétiques de la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020) s'appliqueront à compter du 1^{er} janvier 2021. Elles s'imposeront à toutes les constructions.

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

- **Article N-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, y compris dans les espaces de stationnement, il convient de privilégier les traitements de sol perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc.) de préférence aux traitements imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc).

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

DISPOSITIONS GENERALES

- Dans le cas d'une toiture végétalisée, l'épaisseur de substrat est d'au moins 10 centimètres. Les espèces plantées ou semées ne peuvent être des espèces invasives (cf. annexe 3 du règlement).
- La conception des clôtures doit permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 cm x 15 cm par linéaire de clôture.

ESPACES BOISES CLASSES

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements est interdit.

PRINCIPES D'ALIGNEMENTS D'ARBRES

- La suppression de ces alignements est interdite. Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou des changements d'essence afin de s'adapter à leur développement ou pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'individu. Ainsi, l'éventuel remplacement de ces arbres peut porter sur la même espèce ou sur une espèce équivalente en taille à l'âge adulte, à l'exception des espèces invasives (cf. annexe du règlement).

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

- L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur le terrain.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).
- Toute installation aire de stationnement d'une superficie de plus de 200 m² doivent être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

Sous-section 2.4. : Stationnement

- **Article N-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

CHAMP D'APPLICATION

- *Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.*
- *Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser*
- *Le calcul des places de stationnement sera effectué par tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 0,5.*

DISPOSITIONS GENERALES

Normes de stationnement des automobiles :

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

Section 3 : Equipements et réseaux

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

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions 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.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée dont la largeur ne peut être inférieure à 5 m. Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.
- Si elles se terminent en impasse, les voies à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique : ils doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- S'agissant des voies départementales, les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

• Article N-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans le respect des normes en vigueur.

DEFENSE INCENDIE

- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des eaux usées non domestiques (industrielles) devra à respecter la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Voir l'article UB-14.

COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES, RESEAU ELECTRIQUE, ECLAIRAGE PUBLIC ET AUTRES RESEAUX D'ENERGIE

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'Energie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logement ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.