

COMMUNE DE DOMONT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 4.1 : Règlement écrit



SOMMAIRE

Titre 1 - Dispositions générales	4
Titre 2 – Dispositions spécifiques par zone	17
Règlement de la zone UA.....	17
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	18
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	21
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	36
Règlement de la zone UB.....	40
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	41
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	44
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	60
Règlement de la zone UC	64
Chapitre 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	65
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	69
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	85
Règlement de la zone UD	89
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	90
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	95
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	112
Règlement de la zone UE.....	116
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	117
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	121
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	133
Règlement de la zone 1AU.....	137
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	138
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	141
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	157
Règlement de la zone 1AUde	161
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	162
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	165
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	180
Règlement de la zone 1AUe.....	183
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	184
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	187
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	201
Règlement de la zone A	205
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	206

SOMMAIRE

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	208
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	219
Règlement de la zone N	223
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	224
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	227
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	240
Titre 3 - Annexes	244
1 – Lexique	245
2 – Définition des destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme.....	256
3 – Liste des emplacements réservés	260
4 – Liste des éléments du patrimoine bâti repérés dont la démolition est interdite et soumis de plein droit au cahier des prescriptions architecturales annexé au présent PLU	261
5 – Nuanciers de couleurs prescrites	264
6 – Potentiel allergisant des espèces végétales.....	264
7 – Autres documents réglementaires s'imposant à toutes zones du PLU	267

Titre 1 - Dispositions générales

Article 1 - Champs d'application

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Domont.

Sauf disposition expresse contraire, les annexes au présent PLU s'appliquent de plein droit à tout projet sur toutes zones.

En cas de contradiction entre plusieurs normes de même valeur normative, s'appliquera de plein droit celle qui sera la plus restrictive et contraignante pour le pétitionnaire.

Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

- Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
- Article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
- Article R.111-20 relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Article R.111-21 relatif à la définition de la densité des constructions,
- Article R.111-22 relatif à la définition de la surface de plancher,
- Article R.111-23 relatif aux dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ne pouvant être interdits,
- Article R.111-24 relatif à la restriction dans certains secteurs du territoire des dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique,
- Article R.111-25 relatif aux normes de stationnements et notamment celles applicables pour les logements financés avec un prêt de l'État,
- Article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement,
- Article R.111-27 relatif au respect des lieux, sites et paysagers naturels ou urbains.

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU,
- Les périmètres de droit de préemption urbain,
- La réglementation sur l'archéologie préventive : toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
- L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations...etc.).

2.1 Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

En dérogation aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées à chaque construction ou lot devant faire l'objet d'une division et non

DISPOSITIONS GENERALES

au projet pris dans son ensemble. Les dispositions du présent PLU s'appliquent tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.

2.2 Aires de stationnement

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat aux conditions spécifiées par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il ne sera tenu quitte de ces obligations qu'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 (à moins de 500 mètres des limites de propriété), soit de l'acquisition 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, au titre des obligations prévues par les articles L.151-30 à L.151-37 du Code de l'Urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Au titre du présent article, le projet déposé sera analysé sans considération aucune des aires de stationnement situées sur le domaine public ou privé ouvert au public qui ne peuvent pas faire l'objet d'une quelconque attribution privative.

2.3 Bâtiments détruits ou démolis

Dans l'hypothèse de la destruction ou démolition d'un bâtiment légalement édifié, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans si ledit bâtiment présente un intérêt architectural et patrimonial (se référer aux typologies présentées dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères annexé au présent PLU) et sous réserve de veiller au respect des dispositions du présent PLU.

Dans tous les autres cas, la reconstruction ne pourra se faire que dans le strict respect des dispositions du présent PLU.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial (se référer aux typologies présentées dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères annexé au présent PLU) en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et les dispositions du présent PLU.

2.4 Permis de démolir

Les démolitions sur tout le territoire sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme. Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.

2.5 Permis de diviser

Par délibération du conseil municipal en date d'approbation du PLU, la division d'un immeuble existant en plusieurs locaux à usage d'habitation est soumise à autorisation en application de l'article L.126-19 du Code de l'Urbanisme. Toutes divisions en zone UA, UB, UC, UD et 1AU doivent être précédées de la délivrance d'un permis de diviser.

Lors de la division d'un immeuble existant en plusieurs locaux à usage d'habitation, les nouveaux logements devront respecter les tailles minimales suivantes selon leurs typologies :

- T1 : 20m² de surface de plancher habitable minimum ;

DISPOSITIONS GENERALES

- T2 : 30m² de surface de plancher habitable minimum ;
- T3 : 40m² de surface de plancher habitable minimum ;
- T4 : 50m² de surface de plancher habitable minimum ;
- T5 et plus : 60 m² de surface de plancher habitable minimum.

Sont exclus de ce dispositif les logements locatifs sociaux.

2.6 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles L. 111-7 et suivants et R. 111-18 et suivants du Code de la Construction en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

2.7 Clôtures

A l'exception des clôtures exclusivement nécessaires à l'activité agricole, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux sur une clôture présentant un intérêt architectural, environnemental et/ou s'insérant dans l'environnement et la préservation du cadre de vie du quartier, devra conserver et valoriser l'intérêt architectural et/ou environnemental de la clôture par l'utilisation de matériaux, de teinte et d'aspect identiques. L'utilisation du blanc pur pour les clôtures est proscrit sur toutes les zones. Aucune démolition même partielle d'une telle clôture n'est autorisée sans présentation d'un projet de reconstruction à l'identique dans le respect des dispositions du présent PLU.

Aucune clôture pleine au-delà de 1 mètre (calculé à partir du niveau du terrain naturel au niveau le plus bas, jouxtant la clôture). Toutes les clôtures doivent être ajourées d'au moins 1 cm entre chaque composant de celles-ci et sur l'ensemble de leur longueur et hauteur, de nature à permettre une visibilité directe pour les services de secours au droit de la parcelle en cas d'interventions.

Les lames orientables sont strictement interdites sur toutes les zones du PLU.

2.8 Règlements des lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans à compter de l'adoption du présent PLU sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable, sous réserve de l'application de l'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme.

2.9 Protection, risques, nuisances

2.9.1 Préservation des sources

Dans un rayon de 10 mètres autour des sources :

- Tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit.
- Les nouvelles annexes et extensions aux habitations existantes au jour du présent PLU sont limitées à 10m² cumulés sur la surface totale de la parcelle.
- Tous travaux pouvant générer un quelconque risque pour la préservation et la protection des sources et de leurs abords sont interdits.

La végétation qui est présente à proximité (dans un rayon de 20 mètres) doit également être conservée et préservée. Les axes d'écoulement naturels doivent être conservés et préservés.

Cette protection s'applique également aux sources inconnues à ce jour.

2.9.2 Préservation des rus

Dans une marge de 15 mètres de part et d'autre d'un ru (à ciel ouvert ou enterré) :

DISPOSITIONS GENERALES

- Tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit (remblaiement ou endiguement) dès lors que ceux-ci ne sont pas exclusivement liés à l'entretien, la réhabilitation, la préservation et la restauration des cours d'eau ;
- Aucune construction, y compris provisoire, avec emprise au sol et/ou au sous-sol non réversible ne peut être implantée à l'exception des ouvrages et constructions techniques exclusivement nécessaires à la gestion des eaux. Ceux-ci devront être strictement limités aux nécessités techniques résultant de la gestion des eaux et être préalablement dûment justifiés.
- Tous travaux pouvant générer un quelconque risque pour la préservation et la protection des rus sont interdits.

La végétation qui est présente à proximité (dans un rayon de 20 mètres) doit également être conservée et préservée. Les axes d'écoulement naturels doivent être conservés, protégés et préservés.

En cas de projet de réouverture dans le talweg du cours d'eau, il convient d'inscrire la marge de retrait de part et d'autre du talweg dans lequel s'écoulera le cours d'eau et non au droit de la canalisation existante.

2.9.3 Retrait-gonflement des sols argileux

La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées en annexe du présent PLU.

2.9.4 Nuisances sonores et isolation acoustique

Les bâtiments concernés par une marge d'isolement acoustique contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres devront se conformer aux prescriptions de la réglementation en vigueur (arrêté préfectoral du 23/02/2022 en annexe). Ces marges concernent les infrastructures suivantes :

- La voie ferrée et la RD 301 sont des voies de type 2 : Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- La RD 309 est de type 3 : Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- La RD 11 est de type 4 : Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

2.9.5 Pollutions et qualité des sols

Si l'existence d'une pollution des sols était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

2.9.6 Dissolution naturelle du gypse

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

DISPOSITIONS GENERALES

- Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits.

2.9.7 Lutte contre les eaux stagnantes

Afin de lutter contre la prolifération générale des moustiques, les nouveaux aménagements veilleront à respecter les principes suivants :

- l'aménagement d'une évocation gravitaire sur tout toit terrasse ;
- l'interdiction d'aménagement de dallage ou plancher suspendus en extérieur ;
- veiller à la planéité des sols en évitant les petits reliefs favorables à la création de flaques, notamment dans les ornières ;
- l'interdiction d'aménagement de noue d'infiltration imperméable ;
- l'interdiction d'installation de systèmes de récupération des eaux de pluie nous couverts ;
- ne créer des bassins d'infiltration uniquement enterrés ou couverts ;
- favoriser l'emploi de regard de collecte d'eau pluviale sans décantation et couvert (limiter les regards à grille).

Article 3 - Adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et sous réserve de le justifier et de leur acceptation par l'autorité titulaire de la compétence d'urbanisme.

Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du présent PLU.

Pour toutes les zones, lorsque des marges de recul ou de retrait sont exigées, celles-ci devront être obligatoirement traitées en espaces verts de pleine terre.

Sauf mention contraire, toute hauteur maximale fixée par le présent PLU s'entend à partir du niveau du terrain naturel avant travaux.

3.1 Illustrations du règlement

Dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

Par dérogation à ce qui précède, par défaut, l'ensemble des illustrations relatives aux types de toitures et de lucarnes autorisées est pleinement opposable.

3.2 Dérogations au PLU pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures existantes

L'application des dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (article R.152-5 du Code de l'Urbanisme).

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU et si cette surépaisseur respecte les limites de l'unité foncière, sans empiètement ni débordement sur le domaine

DISPOSITIONS GENERALES

public ; en toutes hypothèses, aucun dépassement de l'alignement de la rue n'est autorisé. L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU (article R.152-6 du Code de l'Urbanisme) dans la limite maximale de 30 centimètres et du respect de l'unité foncière.

3.3 Les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont la destination n'est plus autorisée dans la zone

Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction au regard des règles du présent PLU.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du Code de l'Urbanisme).

En toutes hypothèses, les travaux de réfection et de réhabilitation devront respecter les dispositions du présent PLU.

3.4 Enseignes, pré-enseignes et affichages publicitaire

L'installation des enseignes, des pré-enseignes et des affichages publicitaires est règlementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

3.5. Pergolas

Dans le cadre du présent PLU, les pergolas sont soumises aux mêmes dispositions et prescriptions que les vérandas, sans qu'il ne soit nécessaire cela soit précisé.

Article 4 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

Article 5 - Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique

5.1 Carrières abandonnées couvertes par un périmètre R.111-3

À l'intérieur des périmètres réglementaires (périmètres R.111-3) de risques liés aux carrières abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Par ailleurs, dans ces périmètres, les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

5.2 Espace Boisé Classé (EBC) identifié au titre des articles L.113-1 et R.151-31-1 du Code de l'Urbanisme

Les terrains repérés aux plans de zonage par l'appellation Espaces Boisés Classés sont des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, et sont soumis aux dispositions de l'article R. 151-31-1 de ce même Code.

Toute autorisation de défrichement est interdite au titre de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS GENERALES

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à déclaration préalable de travaux conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme, la déclaration préalable n'est cependant pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, et en accord avec les orientations du SDRIF :

- dangeureux, chablis ou morts ;
- dans les 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 autorisées ;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

5.3 Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU) sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

5.4 Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique en zones naturelles et agricoles est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il est conforme aux dispositions du PLU applicables à la zone. Les bâtiments doivent répondre aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment d'intérêt architectural (maçonné et régulièrement édifié) et s'insérant dans son environnement immédiat ;
- Respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L. 111-3 du code rural ;
- Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité aux frais du demandeur et sur présentation de tous les justificatifs requis ;
- Desserte par un accès et une voie sécurisée, viable et adaptée ;
- Bon état structurel du bâtiment (notamment existence des murs porteurs) à justifier par le demandeur sur la base d'un rapport de l'homme de l'art datant de moins de trois mois.

Dans les zones urbaines, le changement de destination d'une construction est autorisé vers une destination autorisée dans la zone et dans le respect des dispositions réglementaires du PLU.

5.5 Linéaire commercial protégé au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

Le long des voies repérées aux documents graphiques du PLU comme « linéaires commerciaux » à protéger, lors de constructions nouvelles, de changements de destinations ou de travaux de réhabilitation, les rez-de-chaussée, ou premiers étages en cas de stationnement couvert en premier niveau, doivent être destinés au commerce ou activités de services (tels que définis par le code de

DISPOSITIONS GENERALES

l'urbanisme : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques).

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade visible à partir de la voie concernée par le linéaire.

Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage, etc. Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue exclusivement sur une surface située à l'arrière de la construction et non visible à partir du domaine public ou d'une voie privée ouverte à la circulation du public et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce ou de l'activité de service situé(e) en façade.

5.6 Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe n°4), les dispositions suivantes sont applicables :

- Leur démolition est interdite, sauf en ce qui concerne des stratifications historiques parasites (extension du bâtiment visible en raison d'une désharmonie avec le bâtiment initial) altérant l'image cohérente de l'ensemble bâti.
- La démolition des constructions n'est autorisée qu'à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité et de salubrité dûment justifiés et attestés par un homme de l'art. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme et d'un permis de construire au titre de l'obligation de reconstruction à l'identique.
- La modification partielle est autorisée sur certains éléments secondaires et mineurs, sous réserve d'un projet d'ensemble visant la mise en valeur de l'immeuble, sous réserve qu'elle s'inscrive dans le sens d'une restauration ou d'une restitution d'éléments disparus ou sous réserve d'une restitution des gabarits et compositions d'origine.
- Les travaux concernant l'adaptation des locaux, afin d'intégrer les normes d'accessibilité, de sécurité et de confort actuels sont autorisés sans toutefois remettre en cause l'image générale ou l'aspect extérieur du bâtiment ou dénaturer les éléments de modénature ou de décor des façades, sauf à revenir à un état antérieur plus satisfaisant relativement à la qualité architecturale et apportant un réel embellissement du caractère remarquable et historique des bâtiments.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas entraîner de modification d'image et d'aspect de la construction, de sa modénature et de son décor, même mineure. Les façades décorées en aplat ou en relief ne pourront recevoir de surépaisseur masquant les décors. Seuls les panneaux plats pourront recevoir une isolation, sans engendrer de surépaisseur autre que celle d'un enduit isolant fibré, au chanvre par exemple.
- Sur les immeubles ne possédant pas de décor mais une modénature simple (entourages de baies plats et bandeaux par exemple) l'isolation par l'extérieur ne peut s'envisager qu'à la condition de reconstituer intégralement la modénature existante y compris la corniche et le débord du toit tels qu'à l'origine et avec l'emploi de matériaux identiques. La modénature sera reconstituée en relief, suivant les formes et dimensions d'origine et en respectant les règles de l'art.
- Les reconstructions ou les reconstitutions de façades et de couverture induites par les démolitions partielles d'éléments parasites doivent s'harmoniser avec le bâtiment initial.
- Les constructions nouvelles contiguës ou ajoutées au bâtiment patrimonial doivent s'harmoniser en termes d'architecture, d'implantation, de volumétrie et de hauteur à celui-ci, tout en préservant son rôle de marqueur (l'architecture existante doit rester dominante) sur la parcelle. Lesdites constructions nouvelles ne sauraient enlever, même de manière partielle, une

DISPOSITIONS GENERALES

quelconque part de visibilité au bâtiment remarquable existant sur la parcelle à partir du domaine public ou de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

- Les travaux doivent respecter les éléments structurants de la morphologie des bâtiments : structure, implantation et volumétrie des constructions, formes de toitures, éléments spécifiques (porches, marquises, bow-windows, balcons, décor extérieur...) ; s'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures : respect de la forme, de l'aspect, des dimensions, des matériaux d'origine des façades, et des toitures; respect de l'harmonie de la composition des façades, en particulier les positions, formes et proportions des ouvertures ; maintenir les éléments de décors, d'ornement, de ferronnerie et de modénatures.
- Les menuiseries ou ferronneries ne pouvant être restaurées seront remplacées en respectant les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine (ou ceux existant à proximité des constructions de même type ou de même époque que le dit élément).
- Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur ni engendrer une modification des façades. Seront à utiliser des volets persiennes en bois ou en métal, battants ou repliables en tableau, selon la typologie des bâtiments.
- La modification ou l'extension des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables sont autorisées dès lors qu'elles n'en altèrent pas le caractère et les qualités essentielles ou qu'elles restituent l'esprit de son architecture d'origine ou l'organisation primitive de la parcelle, ou qu'elles répondent à des impératifs d'ordre technique ;
- Les éléments décoratifs de façade, les impostes, les détails architecturaux identitaires et les éléments de mémoire notables (plaques commémoratives, plaques de rues, points altimétriques anciens en fonte, ...) existants devront être conservés et mis en valeur. En cas d'altération profonde, ces motifs et toutes modénatures seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment et à ne pas être visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.
- Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt patrimonial ou architectural et de remédier aux altérations qu'ils ont subies.
- Si l'élément protégé est une clôture ou un portail, celui-ci doit être conservé. Sa démolition, même partielle, est interdite. En cas de réaffectation, prolongement ou autres travaux sur une clôture protégée, l'emploi du ou des même(s) matériaux est exigé. Il devra être installé de manière continue afin de pérenniser la qualité de la clôture. Aucuns travaux réduisant la visibilité, la continuité ou le linéaire de la clôture existante ne sont autorisés.

L'ensemble des bâtiments recensés et des bâtiments présents sur les parcelles concernées est soumis de plein droit aux dispositions du cahier des prescriptions architecturales annexé au présent PLU.

5.7 Alignement végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les haies et alignements d'arbres recensés au document graphique du PLU sont à conserver ou, le cas échéant, à reconstituer dans le cadre d'un projet d'ensemble qui tiendra compte du développement des arbres à l'âge adulte, de l'intérêt hydraulique ou historique.

En cas d'arrachage, pour des raisons phytosanitaires, dangerosité (chute d'arbre) ou de renouvellement des alignements, en tant que mesure compensatoire, un alignement d'arbres devra être planté dans un rayon de 100 m, sur la même unité foncière et dans les mêmes proportions (linéaire supérieur ou équivalent) que celui détruit. De nouvelles espèces d'arbres pourront être introduites uniquement sous trois conditions cumulatives : lutter contre la propagation de maladies contagieuses (sur présentation d'une étude phytosanitaire de moins de trois mois), de respecter et préserver le cadre de vie et

DISPOSITIONS GENERALES

l'environnement d'origine (aucune modification substantielle n'est autorisée) et après autorisation préalable de la commune.

5.8 Arbre remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les arbres recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe n°2) ne peuvent être coupés, arrachés, dessouchés, abattus que si l'arrachage ou la destruction est la seule mesure de nature à supprimer tous risques et dans les cas suivants, irrémédiables et dûment justifiés :

- Nécessité d'arrachage pour des raisons sanitaires ou de sécurité impérieuses (en l'absence d'autres mesures envisageables et sur la base de deux rapports aux conclusions conformes de deux sociétés distinctes spécialisées et habilitées en la matière) ;
- Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

L'élagage des arbres protégés par le présent article ne peut être réalisé que selon un élagage doux sur les branches inutiles ou nuisibles d'un arbre pour une raison de sécurité (élimination des branches menaçant de tomber ou gênante), sanitaire (branche malade ou fragile) ou esthétique (rendre l'arbre plus esthétique en respectant sa forme originale ou en lui en donnant une nouvelle considérée comme plus harmonieuse).

Toute coupe, arrachage ou élagage des arbres protégés par le présent article doit faire l'objet d'une autorisation par le maire sur présentation d'une étude phyto sanitaire et sous réserve d'une visite de conformité par les services municipaux sur site.

En outre, toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante doit respecter un recul d'au moins 10 mètres entre les deux points les plus proches du tronc à la construction, y compris les balcons et terrasses.

5.9 Espace naturel protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les boisements, ripisylve et autres espaces naturels recensés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent conserver leurs fonctionnalités écologiques et leurs aspect général justifiant de leur intérêt paysager. Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés ou recomposés à partir du moment où la qualité du cadre initial ne soit pas altérée et les fonctionnalités écologiques et l'intérêt paysager soient préservés.

Les installations et aménagements d'accueil de la faune (nichoirs, abris, hôtels à insectes) sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique concernée, de par leur nature, situation ou dimensions.

5.10 Parc urbain identifié au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces identifiés au règlement graphique du PLU doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité dûment justifiées par un homme de l'art ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Au sein des parcs urbains identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ne sont autorisés que :

- Les constructions et aménagements permettant la mise en valeur du parc (table d'information, sanitaire, serres, orangerie, jeux pour enfants, installation sportives légères ou démontables et les dispositifs d'accueil de la faune, dont l'emprise au sol cumulée est limitée à 10% du périmètre du parc urbain identifié ;
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général sous réserve de pas remettre en cause la destination principale de la zone.

DISPOSITIONS GENERALES

L'aspect végétalisé doit être maintenu hormis pour les espaces dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité du sol (exemple : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.).

5.11 Cœur d'îlot protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les cœurs d'îlots recensés sur les documents graphiques du PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent conserver leurs fonctionnalités écologiques et leurs aspect végétal justifiant de leur intérêt. Au sein des cœurs d'îlot identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ne sont autorisés que :

- Les abris de jardin légers et démontables de moins de 5m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher (limité à un abri de jardin par unité foncière) et d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faitage ;
- Les nouvelles constructions (annexes et extensions des habitations existantes comprises) dans la limite de 5 m² cumulés d'emprise au sol par unité foncière dans le secteur identifié et d'une hauteur maximale de 3,50 mètres au faitage ;
- Les aménagements et installations légères (réversibles) permettant la valorisation de ces espaces (dont les piscines non couvertes) dans la limite de 5% de la surface totale de la zone à protéger ;

L'aspect végétalisé doit être maintenu hormis pour les espaces dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité du sol (exemple : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.). A minima 80% de la surface totale de la zone protégée devra être végétalisée et/ou plantée en espaces verts d'un seul tenant.

En toutes hypothèses, les constructions, annexes, abris et autres aménagements (aires de stationnement, voies de circulation piétonnes et/ou routières...) au droit des parcelles recensées au titre du présent article ne peuvent représenter que 10% d'emprise au sol de la surface totale protégée et sous réserve des limites susvisées.

Toute coupe, arrachage ou élagage des arbres protégés par le présent article doit faire l'objet d'une autorisation par le maire sur présentation d'une étude phyto sanitaire datant de moins de trois mois au jour du dépôt du dossier au service urbanisme ; une visite dans le cadre de l'instruction du projet déposé et de conformité à l'issue des travaux par les services municipaux sur site pourra être diligentée autant que de besoin.

5.12 Zones humides recensées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones humides, repérées dans les documents graphiques du PLU, sont interdites toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide (qui entraînent la destruction par comblement, remblaiement, assèchement et ennoiment des zones humides ou modifient leur alimentation en eau), et notamment les affouillements et exhaussements de sol. Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- Les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - o L'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides ;
 - o L'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans

DISPOSITIONS GENERALES

les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Seine-Normandie, SAGE Croult-Engbien- Vieille Mer).

Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté du Conseil d'État du 22 février 2017 et de la note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

5.13 Lisière de forêt (des massifs forestiers de plus de 100 hectares) identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs de 50 mètres de large à partir de la limite de la forêt, toute nouvelle construction (annexe comprise) est interdite.

Seuls sont autorisés les aménagements et installations au caractère réversible et ne compromettant pas la protection des sols en bordure du front boisé. Ainsi, peuvent être admis :

- La réfection et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite maximale de 20m² d'emprise au sol dès lors qu'il n'y a pas d'avancée vers le massif ;
- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière ;
- Les travaux nécessaires à la conservation, au développement ou à la protection de ces espaces boisés ;
- Les cheminements piétonniers balisés aménagés de façon à conserver la perméabilité du sol (exemple : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.) ;
- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités sylvicoles ou forestières sous réserve qu'ils n'entraînent pas de réduction de la surface boisée ni d'imperméabilisation des sols ;
- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général compatibles avec la destination et la marge de recul (bassins paysagers de rétention des eaux pluviales, aires de jeux, clôture pour protéger des milieux ou des espèces sensibles à une fréquentation importante des promeneurs, bancs, panneaux indicateurs...).

5.14 Axes de ruissellement identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les présentes dispositions concernent tant les axes de ruissellement permanents que les axes de ruissellement temporaires.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, sont interdites sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du bord de la voie toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Elles doivent être surélevées de 0,50 mètre au minimum par rapport au niveau de l'infrastructure.

Pour les axes de ruissellement indiqués aux documents graphiques du PLU et ne se concentrant ni dans un talweg ni sur des infrastructures, sont interdites les constructions sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe.

Dans les secteurs urbains (zone « U ») et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sont interdits sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement toute construction ainsi que tous les remblais et clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Par exception peuvent être autorisées sous conditions :

- Les extensions de moins de 30 m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement. Une étude préalable sera obligatoire démontrant

DISPOSITIONS GENERALES

que sa réalisation ne fait pas obstacle à l'écoulement et n'est pas susceptible de créer ou d'aggraver les risques existants.

- Les opérations groupées ou des lotissements dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

5.15 Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique du PLU fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts (cf. annexe n°3) en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par un emplacement réservé ne doivent pas compromettre, ou rendre plus onéreuse ou techniquement plus difficile, la réalisation de l'équipement envisagé.

Les emplacements réservés sont explicités en annexe du présent règlement.

Titre 2 - Dispositions spécifiques par zone

Règlement de la zone UA

La zone UA comprend le centre historique de la commune. Les dispositions règlementaires ci-dessous ont pour ambition de préserver et pérenniser les caractéristiques du cœur de ville tant sur le volet architectural qu'en termes de mixité des fonctions compatibles entre-elles et dont l'exercice n'entraîne pas une gêne quotidienne pour les habitants de la zone.

Les dispositions règlementaires applicables à la zone UA comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
 - Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
 - Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux parcs urbains identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UA 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions et extensions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et extensions destinées au commerce de gros, cinéma et les centres des congrès et d'exposition,
- Les constructions et extensions à usage d'autres hébergement touristiques et d'entrepôt,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif,
- Les décharges de tous types,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules usagers ou épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante autorisée en vertu du présent PLU.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravane, camping-car ou mobil-home quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur dans la limite d'un stationnement par terrain.
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la destination et/ou au caractère de la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage artisanal sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - o Qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,
 - o Que les nuisances et dangers sont prévenus de façon satisfaisante et permanente eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les salles d'art et de spectacles à condition de ne pas constituer une salle de spectacle, de festivity ou autres salles de rassemblement.
- Les autres constructions recevant du public à condition de ne pas être un équipement de type salle polyvalente ou autres salles de rassemblement et qu'ils soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.
- Les constructions destinées à l'industrie et au bureau, à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.
- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;

ZONE UA

- Les nuisances ou dangers sont prévenus de façon satisfaisante et permanente eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances sur l'environnement actuel ou prévu (sonores, visuelles, olfactives, pollution, explosion, ...) de la zone où elles sont implantées et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
		Condition(s) : /	
	Exploitation forestière		X
		Condition(s) : /	
Habitation	Logement	X	
		Condition(s) : /	
	Hébergement	X	
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
		Condition(s) : qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie quotidienne et à la commodité des habitants de la commune sans entraîner de gêne, d'inconfort ou nuisance.	
	Restauration	X	
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros		X
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
		Condition(s) : /	
	Hôtels	X	
		Condition(s) : /	
	Autres hébergements touristiques		X
		Condition(s) : /	
	Cinéma		X
		Condition(s) : /	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X
		Condition(s) : /	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle	X	
		Condition(s) : de ne pas constituer une salle de spectacle, de festivité ou autres salles de rassemblement.	
	Équipements sportifs	X	

ZONE UA

		Condition(s) : /	
	Autres équipements recevant du public	X	
		Condition(s) : de ne pas être un équipement de type salle polyvalente ou autres salles de rassemblement et qu'ils soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou des risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
		Condition(s) : qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou des risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.	
	Entrepôt		X
		Condition(s) : /	
	Bureau	X	
		Condition(s) : à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou des risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.	
	Centre des congrès et d'exposition		X
		Condition(s) : /	

Article UA 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Les opérations de logements groupés ou en collectif de 15 logements et plus, sont autorisées si elles comportent à minima 30% de la surface de plancher affectée pour des logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette création de logements sociaux devra respecter impérativement la répartition des différentes catégories de logements fixée par la loi « SRU » relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (PLAI, PLUS, PLS...). Ces dispositions resteront applicables jusqu'à ce que la Commune atteigne en totalité l'objectif imposé en matière de logements sociaux.

Il est précisé que le pourcentage de 30% sus-mentionné est arrêté en fonction des obligations fixées par la loi en la matière et variera en fonction des nouvelles réglementations.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol ne devra pas excéder 60% de la surface du terrain.

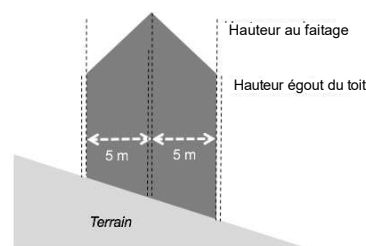
3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées et antenne qui ne doivent pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur au faitage.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres à partir du point le plus défavorable.



3.2.2 Règles générales

- La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres au faitage (ou à l'attique en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel avant travaux.
- Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + 2 étages + des combles aménageables. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées à condition de ne pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur du faitage.
- Lorsque la construction comprend au moins un local commercial en rez-de-chaussée, une hauteur maximale d'un mètre supplémentaire (12 mètres au faitage) est autorisée à condition de respecter le nombre maximum de niveaux (un rez-de-chaussée + 2 étages + des combles aménageables).

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres du sol au plafond.

- La hauteur maximale (au faitage) des extensions et annexes à l'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur du faitage de l'habitation à laquelle elles se rattachent.
- Les annexes de moins de 10m² d'emprise au sol et/ou de surface plancher, de type abri de jardin, sont limitées à 2,20 mètres de hauteur au faitage.
- Le premier plancher habitable de la construction principale (extension comprise) côté rue devra se situer à moins de 60 cm du terrain naturel, sauf obligation contraire pour s'adapter à un

risque naturel connu ou en cas d'extension d'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation ne respectant pas ces dispositions.

3.2.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Lorsque qu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée, la nouvelle construction (annexes et extensions comprises) peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions principales et leur extension devront être implantées à l'alignement des voies publiques et privées ouverte à la circulation automobile.
- Les annexes à la construction principale peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.
- Lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas le respect des dispositions précédentes et que le terrain n'a que son accès comme façade sur voirie, ou que la continuité visuelle sur la rue est assurée à l'alignement de la voie par un bâtiment ou un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1,80 mètres, l'implantation en retrait est autorisée dans une marge de 2 à 6 mètres maximum.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises sans réduire le retrait et qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, sous réserve du respect des autres dispositions du présent PLU.
- Dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à l'alignement des constructions voisines (sur un même coté de voirie), une implantation selon un retrait identique à celle des constructions voisines est autorisée afin de prolonger la continuité visuelle de la rue. L'espace de retrait, entre la voie et la façade de la construction principale, devra être traité en espaces verts plantés.

ZONE UA

- Les dispositions du 3.3.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de ne pas dépasser 300 mm (réf. RE-2020).

3.3.3. Pour les terrains situés entre deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à la rue qui fait face à l'entrée principale de la construction ou qui en est la plus proche. La limite par rapport à l'autre voie sera traitée comme une limite séparative.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies

- Les constructions (annexes et extensions comprises) doivent être implantées de façon à respecter l'alignement défini par les constructions existantes sur l'une des deux voies. La limite par rapport à l'autre rue sera traitée comme une limite séparative latérale.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Dans une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite latérale.

Lorsqu'elles sont implantées en retrait d'une des limites latérales, les constructions et extensions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres. Cette largeur peut être diminuée à 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

- Au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions et extensions s'implantent en retrait d'au moins 4 mètres sauf s'il est fait application d'une des dispositions figurant au 3.4.2.

3.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant ou sans réduire le retrait est admise à condition de respecter les autres articles du présent règlement.
- Au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions dont la hauteur n'excède pas 5 mètres au faîtage ou à l'attique (calculé à partir du point le plus défavorable) peuvent s'implanter sur les limites séparatives sur à maxima 5 mètres de façade.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin (margelle comprise) soit situé à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.

ZONE UA

- Les piscines couvertes (dont la couverture atteint une hauteur supérieure à 1,80m) sont considérées comme des annexes et sont par conséquent soumises aux prescriptions relatives aux annexes dans la zone.
- Pour les ouvertures réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dont le linteau est situé à 2 mètres au maximum au-dessus du terrain naturel, la distance minimale en vis à vis de la limite séparative est fixée à 4 mètres.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance (« D ») en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur (« H ») de la construction à l'égout du toit, soit $D=H$. Cette distance peut être réduite à $D=H/2$ si les parties de construction en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

3.5.2 Règles particulières

- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction (extension et annexes comprises) et une piscine non couverte (margelle comprise) doit être au moins égale à 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article UA 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Un cahier de prescriptions architecturales et paysagères annexé au présent règlement de PLU précise et complète les prescriptions figurant à l'article UA 4. Ces prescriptions sont à respecter pour tout projet en zone UA.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement (se référer aux typologies présentées dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères), tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction et ne pas réduire ou nuire les caractéristiques des éléments historiques et/ou architecturales des sites et bâtiments et/ou de son environnement. En toute hypothèse, devront être conservés et mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. La meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains, devra être recherchée.

ZONE UA

- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

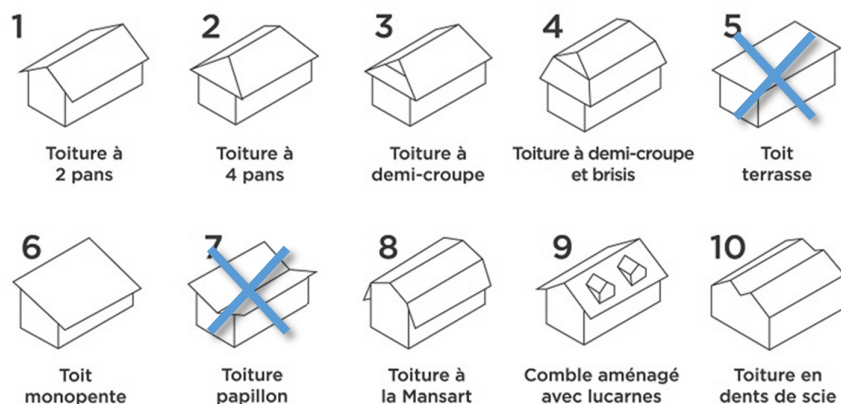
4.2 Les toitures

4.2.1 Règles générales

♦ La forme

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception selon l'une des formes autorisées (parallélisme des pans, forme homogène sur les différents volumes, ...).
- Les toitures terrasses sont interdites.
- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
 - Pour les constructions contiguës à une construction existante, de même pente que la toiture de cette construction ;
 - Supérieure à 10° pour les vérandas et pergolas ;
 - Supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m.
- En cas de toitures à la Mansart le brisis ne devra pas être supérieur à 75°. Le terrasson pourra varier selon le matériau utilisé entre 15° et 38°.
- Les toitures des extensions et annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible ou à un seul pan, à condition de faire l'objet d'un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés et du domaine public. Les toitures des annexes ou extensions sont soumises aux mêmes règles que les toitures des constructions, y compris pour ce qui concerne leur pente.

Illustration de synthèse des types de toitures autorisées :



♦ L'aspect

- L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Une couverture en tuile sans relief, ou en ardoise naturelle ou fibrociment posée droite devra être privilégiée.
- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).

ZONE UA

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse.
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes.
- L'emploi de bardeaux bitumineux sur les extensions et les constructions.

4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Les ouvertures seront constituées par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.
- Un seul rang horizontal de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.
- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction (être dans l'alignement des fenêtres en façade).

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisées :



4.2.3. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas et/ou pergolas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas et des pergolas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité sur le domaine public (débord de toiture trop bas, ...).

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

ZONE UA

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...). L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Les matériaux et parement des constructions dont la typologie est présentée dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères doivent être maintenue à l'identique.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain, ainsi qu'avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les enduits seront de teintes identiques ou proches de celles définies par le nuancier de couleur en annexe 6 du présent règlement. Elles seront choisies de manière à être en harmonie avec celle des bâtiments anciens et les constructions avoisinantes.
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" (RAL 9010) sont interdits. Cette interdiction s'applique pour tout élément apparent en façade.
- Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.
- Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structural de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent et ne pas altérer le caractère historique ou architectural de la construction existante et de son quartier environnant. Les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et identique ou proches à l'une des teintes prescrites en annexe 6 du présent règlement et identique ou proches à l'une des teintes prescrites en annexe 6 du présent règlement. En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant devra être utilisée.
- Pour les façades sur rue, les ouvertures doivent être plus hautes que larges.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade, depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples et s'intégrer à l'architecture du bâtiment tant dans les matériaux utilisés que dans le choix des couleurs. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.

4.3.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.4 Les façades commerciales

- Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
- Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :
 - o Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
 - o Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
 - o L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
 - o Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
 - o Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
 - o Lorsqu'un commerce est implanté à l'angle de deux voies, ses vitrines doivent être continues et se poursuivre sur une même hauteur ;
 - o Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont ajourés ;
 - o L'installation des enseignes et pré-enseignes est règlementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.5 Les éléments techniques

Aucun élément technique lié à une construction, annexe ou extension ne peut amener à une réduction de la largeur d'un trottoir, restreindre les conditions d'utilisation par les usagers ou rendre celui-ci non conforme à la réglementation en vigueur.

4.5.1 Règles générales

♦ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les règles PMR sur les voies ouvertes à la circulation du public devront être respectées.

♦ Les rampes de parking

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

♦ Les édicules et gaines techniques

Les édicules et gaines techniques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou toute voie ouverte à la circulation du public.

ZONE UA

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle. L'installation de ce type d'élément devra veiller à limiter les nuisances sonores (isolation phonique, ...).

♦ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures ou dans le corps Les édicules techniques en toiture doivent présenter une intégration architecturale qualitative et ne pas être visibles à partir de toute voie ouverte au public.

♦ Les dévoiements des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture dans la limite de 1 mètre par rapport au faitage de la construction et sous réserve d'un traitement architectural qui s'insère dans l'environnement immédiat de la construction.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et de l'environnement immédiat. L'utilisation d'un conduit de cheminée d'aération / ventilation métallique non recouvert est interdit.

♦ Les antennes

Les antennes individuelles d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de manière à être la moins visible depuis le domaine public et de l'environnement immédiat.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade de manière à ne pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.

Toute installation d'antenne, même parabolique, est interdite sur la façade donnant sur l'espace public ou toute voie ouverte au public.

Toute antenne visible devra être dissimulé dans l'environnement par l'utilisation de dispositifs « trompe l'œil » (exemple : fausse souche de cheminée pour une antenne sur toit ou antenne arbre dans un environnement agricole ou naturel).

♦ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Afin de préserver l'aspect du faitage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils doivent être non visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

A ce titre, il doit être privilégié :

- Soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...) non visible depuis le domaine public et de toute voie ouverte à la circulation du public;
- Une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
- Une implantation en bandeaux en bas de toiture ;

ZONE UA

- Une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

◆ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les bornes de recharge de véhicule électrique privée) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés et de l'environnement immédiat.

Leur pose en façade sur rue est interdite, ils ne doivent pas être visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

4.5.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.6 Les clôtures et les portails

Les prescriptions du présent article s'appliquent, sauf mentions contraires, sur l'ensemble des bordures et limites de la parcelle. Toutes les hauteurs mentionnées dans le présent article s'entendent comme calculées, avant travaux, à partir du niveau du sol du domaine public ou à défaut du niveau du sol de la voie de circulation quelle qu'elle soit jouxtant l'unité foncière au jour du dépôt du projet, jusqu'au point le plus haut (entendu comme tout élément rattaché à la clôture, y compris les éléments de décoration le cas échéant, inclus).

4.6.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et dans un rayon de 300 mètres.
- Les clôtures en matériaux de qualité (en pierre, moellon, ou présentant des éléments de modénatures d'intérêt) doivent être conservées. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un seul nouvel accès ou pour des conditions de sécurité publique. En cas de travaux sur ces clôtures, l'emploi du ou des même(s) matériaux est exigé afin de pérenniser la qualité de la clôture.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.
- La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.
- Les enduits fantaisies de type rustique sont proscrits.
- La couleur des travées sera uniforme et devra s'intégrer à l'environnement immédiat. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite.
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur maximale de 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Chaque palier sera délimité par un pilier de 2 mètres maximum à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. En aucun cas la clôture devra avoir au point le plus haut une hauteur supérieure à 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Toutes les clôtures doivent être ajourées d'au moins 1 cm entre chaque composant de celles-ci et sur l'ensemble

ZONE UA

de leur longueur et hauteur de nature à permettre une visibilité directe pour les services de secours au droit de la parcelle en cas d'interventions.

4.6.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

- La hauteur maximale des clôtures, portails et portillons est limitée à 2 mètres à partir du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle, mesurée à partir du sol du domaine public avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de présenter un intérêt architectural ou qualitatif et de respecter l'aspect de ce mur existant et sa hauteur initiale, dans la limite maximale de 2,50 mètres. Au-delà, les dispositions du présent PLU s'appliquent.
- Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails et portillons, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- Dans le cas d'une clôture mixte, composée d'une clôture pleine (mur bahut) et d'une clôture ajourée (devant barreaudage ajouré ou lisse), la hauteur de la clôture pleine est limitée à 1,00 mètre, mesurée à partir du sol du domaine public, pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
- Les clôtures non mixtes devront être constituées des ensembles homogènes composés :
 - o De haies d'essences variées doublées ou non de grillage,
 - o ou de maçonneries pleines ou ajourées d'une hauteur maximale de 1 mètre à partir du terrain naturel avant travaux,
 - o ou de grillages, de barreaudages, ou de lisses horizontales ajourées,
 - o Ou de murets surmontés ou non de grille ajourée.
- Les portails et portillons d'accès seront :
 - o De forme simple, sans excès de surcharges décoratives ;
 - o De teinte identique ou proche de celles du nuancier en annexe 6 du présent règlement, en harmonie avec les menuiseries de la construction principale ;
 - o Limités pour les portails à une largeur de 4 mètres et pour les portillons à 1,50 mètre ;
 - o Limités à un portail et un portillon par unité foncière ;
 - o Limités à un portillon par tranche de 20 mètres de façade côté rue;
 - o Ne pas être disposés devant ou à moins d'un mètre d'un équipement public (poteaux incendie, poteaux enedis ...).
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.
- Sont interdites les utilisations :
 - o De toile tissée ou déroulée ;
 - o De plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre ;
 - o De matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...) ;
 - o De tous dispositifs d'occultation provisoires ou définitifs.

4.6.3 En limites séparatives

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.
- La clôture doit être constituée de murs maçonnés, de grillages plastifiés, de barreaudage, de claustra bois et/ou de haies vives.

4.6.4 Dispositions particulières

ZONE UA

- En cas de clôture préexistante ne respectant pas les règles ci-dessus, tout travaux sur celle-ci devra être conforme au présent règlement, à l'exception des clôtures de qualité architecturale ou historique s'intégrant dans leur environnement.

Article UA 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Les espaces perméables doivent représenter à minima 35% de la surface du terrain (=100% du terrain - 60% d'emprise au sol des constructions à maxima – 5% d'espaces imperméabilisés pour les accès voirie incluant les bandes de roulement). Les 2/3 des espaces perméables exigés devront obligatoirement être traités en espaces verts de pleine terre et d'un seul tenant.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.

5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500m².
- Lorsque leur surface excède 1 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives couplées à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
- Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

5.2.3 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives qui sont prosrites (cf. cahier de prescriptions architecturales et paysagères).
- Les espèces végétales à fort potentiel allergisant (annexe 7) sont autorisées de manière très ponctuelle et exceptionnelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions.

5.2.4 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion

ZONE UA

de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article UA 6 : Stationnement

A titre liminaire, il est précisé que l'ensemble des aires de stationnement, pour quel que type de véhicules que ce soit, est obligatoirement réalisé en espaces perméables avec des matériaux facilitant l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement. Seules les bandes de roulement des véhicules pourront être réalisées en espaces imperméables, sous réserve d'un traitement spécifique et adapté au droit de la parcelle des eaux de pluie et de ruissellement résultant de cet aménagement.

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur destination reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent PLU est maintenu. Au-delà, les règles du présent règlement s'appliquent.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, toute décimale entamée est arrondie au chiffre supérieur.
- Pour toute opération d'ensemble créant plus de 4 nouveaux logements, il est exigé en sus des dispositions du 6.1.2 la création à minima d'une place spécifique de stationnement visiteur pour 4 logements (arrondi par excès).
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent dans le cas des divisions parcellaires, tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.
- Pour toute destination, hors habitation, il est exigé 2% de places pour Personne à Mobilité Réduite par rapport au volume total de places envisagées (arrondi par excès). Ce nombre de place ne pouvant être inférieur 1.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	2 places de stationnement par logement. 1 place supplémentaire pour toute augmentation cumulée d'emprise au sol par tranche de 20m ² depuis l'approbation du présent PLU.

ZONE UA

Bureaux	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de plancher destinée aux bureaux
Commerces et activités de services	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de vente. Au-delà, 1 place pour 20m ² supplémentaire, arrondi par excès. La surface, bâtie ou non, consacrée au stationnement, ne pourra excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Il doit notamment être réalisé : - 6 places de stationnement pour 10 lits d'établissement de santé (hôpital, clinique, ...) ; - 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences personnes âgées, ... - 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré ; - 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.
Entrepôt	1 place pour 50m ² affectés à l'activités entrepôts (arrondi par excès).
Industrie	1 place pour 50m ² affectés à l'activités (arrondi par excès).
Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique	1 place de stationnement par chambre.

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions minimales des places

- En cas de stationnement perpendiculaire :
 - o longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
 - o largeur : 2,30 mètres.
- En cas de stationnement en épi :
 - o longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
 - o largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
 - o longueur : 5 mètres ;
 - o largeur : 2,20 mètres.

6.2.2 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et sécurisée.
- Les largeurs des accès sont mentionnées dans l'annexe « définitions ».
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.

6.3 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues

- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions / extensions.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Commerce et activité de service	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65 m ² de surface de plancher).
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 8 à 12 élèves.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 50 m ² de surface de plancher). Entrepôt : Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 100 m ² de surface de plancher). Bureau : L'espace de stationnement doit correspondre à 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UA 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7-1 Les accès

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée (justificatif de propriété ou servitude de passage au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme) permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Aucun accès ne peut engendrer une gêne ou une restriction de circulation des usagers du domaine public ou de toute voie ouverte à la circulation du public.

7.1.2 Nombres d'accès autorisés

- Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Il ne sera autorisé qu'un seul accès pour les façades de moins de 20 mètres de large et deux accès pour les façades strictement supérieures à 20 mètres de large.
- Dans le cas d'une parcelle bordée par 2 voies, il ne sera autorisé qu'un seul accès au droit où celui-ci génère le moins de risques et de gêne pour la circulation du public.

7.1.3 Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 5 mètres dans les cas suivants :
 - lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie n'excède pas 20 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles, ainsi que l'accessibilité des Personnes à Mobilités Réduites (PMR).
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis ou des éléments naturels remarquables et intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des services de secours.

Article UA 8 : Desserte par les réseaux

ZONE UA

8.1 Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

8.2 Assainissement

Les réseaux d'assainissement présent sur la commune de Domont sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution ;
- l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, sont prescrites par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).

Pour les voies publiques disposant uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes, le raccordement des eaux pluviales y est interdit.

Quel que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction en création ou réhabilitation, les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé sont créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eau pluviale est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire des constructions nouvelles en raison des caractéristiques altimétriques des terrains, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requière une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande disponible sur le site internet).
- Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix du dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'études spécialisé. Le projet d'installation d'assainissement NON collectif devra être préalablement approuvé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

8.2.2 Eaux pluviales

- Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement au réseau public d'eaux pluviales.
- La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public et le principe. Elle se doit d'être justifiée par une étude de « faisabilité et de dimensionnement du dispositif de restitution au sol des eaux pluviales du projet » prenant en compte la perméabilité et la nature du sol, le niveau de la nappe souterraine, la surface disponible et les risques

ZONE UA

géotechniques. Si l'étude démontre une impossibilité de restitution au sol des eaux pluviales du projet, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est alors conditionnée au respect des prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement d'assainissement collectif en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

- La restitution au sol in situ des eaux pluviales collectées par les projets notamment par revêtement perméable, noues en surface ou épandage souterrain de faible profondeur (inférieure à 60 cm), devra systématiquement être privilégiée.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer aux stockages d'eau pluviales une double fonction : une fonction espace public urbain et une fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche modelée des espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- L'installation d'un séparateur hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des aires de stationnement est obligatoire. Elle est fonction du nombre de places de stationnement et du type de véhicules stationnés, définie par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).
- Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

8.2.3 Eaux industrielles : non domestiques ou assimilées domestiques

- L'évacuation des eaux dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation administrative spéciale du gestionnaire de collecte, du gestionnaire du réseau structurant et de transport ainsi que de la station de dépollution. Cette autorisation fixe les prescriptions applicables en fonction de la nature des eaux.

8.2.4 En zone de gypse

- Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits.
- Pour les assainissements non collectif, la restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (revêtement perméable, noues en surface, épandage souterrain de faible profondeur inférieur à 60 cm, ...) peut être autorisé par le SPANC uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions ou extensions, il doit être réalisé un ou des espaces clos dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public. Ces espaces devront s'insérer dans leur environnement immédiat.
- Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace clos équipé et d'une dimension minimale de 10m² d'emprise au sol pour le stockage des déchets ménagers. Au-delà de 10 logements, il est exigé 5m² d'emprise au sol supplémentaire par tranche de 10 logements (arrondi par excès). Ces espaces devront s'insérer dans leur environnement immédiat.

Règlement de la zone UB

La zone UB comprend l'axe commercial de la commune structuré par l'avenue Jean Jaurès et le secteur de la gare. Les dispositions réglementaires ci-dessous ont pour ambition de maîtriser la mutation de cet axe dynamique tant sur le volet architectural qu'en termes de mixité des fonctions compatibles entre-elles et dont l'exercice n'entraîne pas une gêne quotidienne pour les habitants de la zone.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UB comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
 - Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
 - Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux parcs urbains identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UB 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions et extensions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions et extensions destinées au commerce de gros, cinéma et les centres des congrès et d'exposition ;
- Les constructions et extensions à usage d'entrepôt ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges de tous types ;
- Les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif ;
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules usagers ou épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante autorisée en vertu du présent PLU ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravane, camping-car ou mobil-home quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur dans la limite d'un stationnement par terrain.
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la destination et/ou au caractère de la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Les constructions à usage artisanal sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - o Qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation et leurs occupants,
 - o Que les nuisances et dangers sont prévenus de façon satisfaisante et permanente eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les salles d'art et de spectacles à condition de ne pas constituer une salle de spectacle, de festivité ou autres salles de rassemblement d'une capacité de plus de 20 personnes, et à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.
- Les autres constructions recevant du public à condition de ne pas être un équipement de type salle polyvalente ou autres salles de rassemblement et qu'ils soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.
- Les constructions à destination d'entrepôt, à conditions d'être secondaire et associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone et de ne pas avoir une superficie de plus de 20% de la surface totale des constructions existantes ou autorisées.

ZONE UB

- Les constructions destinées aux locaux techniques des administrations publiques et assimilées, à l'industrie ou au bureau, à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.
- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions environnantes à destination d'habitation ;
 - o Les nuisances ou dangers sont prévenus de façon satisfaisante et permanente eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances sur l'environnement actuel ou prévu (sonores, visuelles, olfactives, pollution, explosion, ...) de la zone où elles sont implantées et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
		Condition(s) : /	
	Exploitation forestière		X
		Condition(s) : /	
Habitation	Logement	X	
		Condition(s) : /	
	Hébergement	X	
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
		Condition(s) : qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune sans entraîner de gêne, d'incommodité ou de nuisance.	
	Restauration	X	
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros		X
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
		Condition(s) : /	
	Hôtels	X	
		Condition(s) : /	
	Autres hébergements touristiques		X
		Condition(s) : /	
Équipement d'intérêt collectif	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
		Condition(s) : /	

ZONE UB

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
		Condition(s) : qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou des risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle	X	
		Condition(s) : à condition de ne pas constituer une salle de spectacle, de festivité ou autres salles de rassemblement d'une capacité de plus de 20 personnes et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou des risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Équipements sportifs	X	
		Condition(s) : /	
	Autres équipements recevant du public	X	
		Condition(s) : de ne pas être un équipement de type salle polyvalente ou autres salles de rassemblement et qu'ils soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou des risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.	
	Industrie	X	
		Condition(s) : qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou des risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.	
	Entrepôt	X	
		Condition(s) : d'être secondaire et associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone et de ne pas avoir une superficie de plus de 20% de la surface totale des constructions existantes ou autorisées.	
	Bureau	X	
		Condition(s) : qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou des risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.	
	Centre des congrès et d'exposition		X
		Condition(s) : /	

Article UB 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Les opérations de logements groupés ou en collectif de 15 logements et plus, sont autorisées si elles comportent à minima 30% de la surface de plancher affectée pour des logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette création de logements sociaux devra respecter impérativement la répartition des différentes catégories de logements fixée par la loi « SRU » relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (PLAI, PLUS, PLS...). Ces dispositions resteront applicables jusqu'à ce que la Commune atteigne en totalité l'objectif imposé en matière de logements sociaux.

Il est précisé que le pourcentage de 30% susmentionné est arrêté en fonction des obligations fixées par la loi en la matière et variera en fonction des nouvelles réglementations.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol ne devra pas excéder 60% de la surface du terrain.

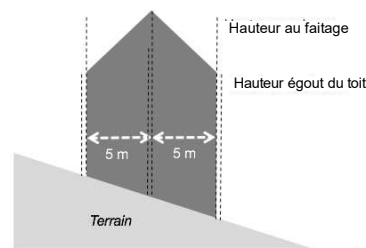
3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées et antenne qui ne doivent pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur au faitage.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres à partir du point le plus défavorable.



3.2.2 Règles générales

- La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faitage (ou à l'attique en cas de construction en toit terrasse) pris à partir du terrain naturel avant travaux. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus 3 étages plus des combles aménageables. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées à condition de ne pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur du faitage.
- Lorsque la construction comprend au moins un local commercial en rez-de-chaussée, une hauteur maximale d'un mètre supplémentaire (13 mètres au faitage ou à l'attique) est autorisée à condition de respecter le nombre de niveaux (un rez-de-chaussée plus deux étages plus des combles aménageables). La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres du sol au plafond.
- La hauteur maximale des extensions et annexes à l'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation à laquelle elles se rattachent.
- Les annexes de moins de 10m² d'emprise au sol et/ou de surface plancher, de type abri de jardin sont limitées à 2,20 mètres de hauteur au faitage.
- Le premier plancher habitable de la construction principale (extension comprise) côté rue devra se situer à moins de 60 cm du terrain naturel, sauf obligation contraire pour s'adapter à un risque naturel connu ou en cas d'extension d'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation ne respectant pas ces dispositions.

3.2.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Lorsqu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée sur le document graphique, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- La façade de la construction principale s'implante :
 - o Soit à l'alignement ;
 - o Soit dans une marge de 2 mètres à 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Les annexes à la construction principale s'implantent :
 - o Soit à l'alignement ;
 - o Soit en respectant un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale dans le prolongement de l'existant sont admises sans réduire le retrait et sous réserve qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, sous réserve du respect des autres dispositions du présent PLU.
- Les dispositions du 3.3.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de ne pas dépasser 300 mm.

3.3.3. Pour les terrains situés entre deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- L'implantation des constructions et extensions par rapport à la limite de fond de terrain devra respecter un retrait minimal de 6 mètres.
- L'implantation des constructions et extensions par rapport aux autres limites séparatives latérales est :
 - o Soit sur les deux limites séparatives,
 - o Soit sur l'une des limites séparatives latérales en respectant un retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'autre limite séparative latérale,
 - o Soit en respectant un retrait de 4 mètres minimum par rapport aux deux limites séparatives latérales.

3.4.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant ou sans réduire le retrait est admise à condition des respecter les autres articles du présent règlement.
- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du PLU. Les travaux d'isolation sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière, sans piètement sur le domaine public et sous réserve de ne pas dépasser 300 mm (réf. RE-2020).
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin (margelle comprise) soit situé à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.
- Les piscines couvertes (dont la couverture atteint une hauteur supérieure à 1,80m) sont considérées comme des annexes et sont par conséquent soumises aux prescriptions relatives aux annexes dans la zone.
- Pour les ouvertures réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dont le linteau est situé à 2 mètres au maximum au-dessus du terrain naturel, la distance minimale en vis à vis de la limite séparative est fixée à 4 mètres.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

ZONE UB

- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance (« D ») en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur (« H ») de la construction à l'égout du toit, soit $D=H$. Cette distance peut être réduite à $D=H/2$ si les parties de construction en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

3.5.2 Règles particulières

- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction (extension et annexes comprises) et une piscine non couverte (margelle comprise) doit être au moins égale à 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article UB 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Un cahier de prescriptions architecturales et paysagères annexé au présent règlement de PLU précise et complète les prescriptions figurant à l'article UB 4. Ces prescriptions sont à respecter pour tout projet en zone UB.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement (se référer aux typologies présentées dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères), tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction et ne pas réduire ou nuire les caractéristiques des éléments historiques et/ou architecturales des sites et bâtiments et/ou de son environnement. En toute hypothèse, devront être conservés et mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. La meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinants et aux paysages naturels et urbains, devra être recherchée.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

4.2 Les toitures

Sauf mention contraire, l'ensemble des dispositions du présent article s'applique aux toitures des constructions, de leurs annexes, extension et des vérandas ainsi que des pergolas.

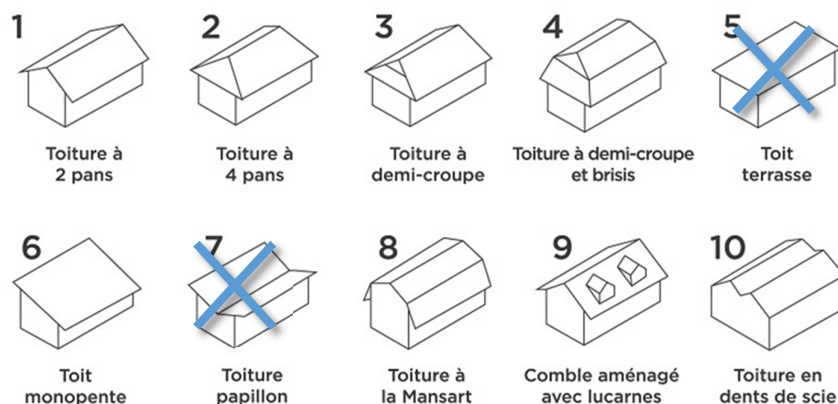
4.2.1 Règles générales

- ♦ La forme

ZONE UB

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception selon l'une des formes autorisées (parallélisme des pans, forme homogène sur les différents volumes, ...).
- Les toitures terrasses sont interdites.
- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
 - o Pour les constructions contiguës à une construction existante, de même pente que la toiture de cette construction ;
 - o Supérieure à 10° pour les vérandas et pergolas ;
 - o Supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m.
- En cas de toitures à la Mansart le brisis ne devra pas être supérieur à 75°. Le terrasson devra varier selon le matériau utilisé entre 15° et 38°.
- En cas de toiture à pans, la pente doit être adaptée aux matériaux de couverture utilisés et s'insérer dans l'environnement.
- Les toitures des extensions et annexes à la construction principale doivent faire l'objet d'un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion et une continuité avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés et du domaine public. Les toitures des annexes ou extensions sont soumises aux mêmes règles que les toitures des constructions, y compris pour ce qui concerne leur pente.

Illustration de synthèse des types de toitures autorisées :



♦ L'aspect

- L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Une couverture en tuile sans relief, en ardoise naturelle ou fibrociment posée droite devra être privilégiée.
- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).

Sont interdits :

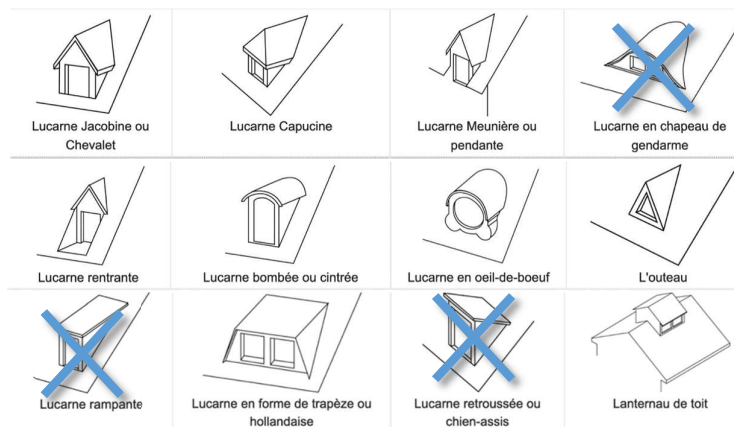
- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes ;
- L'emploi de bardeaux bitumineux sur les extensions et les constructions.

4.2.2. Les ouvertures de toiture

ZONE UB

- Les ouvertures seront constituées par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.
- Un seul rang horizontal de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.
- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction (être dans l'alignement des fenêtres en façade).

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :



4.2.3. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent aliéna.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas et/ou pergolas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas et des pergolas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité sur le domaine public (débord de toiture trop bas, ...).

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...). L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

ZONE UB

- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain, ainsi qu'avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les enduits seront de teintes identiques ou proches de celles définies par le nuancier de couleur en annexe 6 du présent règlement. Elles seront choisies de manière à être en harmonie avec celle des bâtiments anciens et les constructions avoisinantes.
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" (RAL 9010) sont interdits. Cette interdiction s'applique pour tout élément apparent en façade.
- Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.
- Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.
- L'installation des enseignes et pré-enseignes est réglementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnement des façades et l'équilibre structural de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et identiques ou proches à l'une des teintes prescrites en annexe 6 du présent règlement. En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant devra être utilisée.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade, depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples et s'intégrer à l'architecture du bâtiment tant dans les matériaux utilisés que dans le choix des couleurs. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.
- Les balcons donnant sur voies et emprises publiques sont autorisés à condition que leur profondeur n'excède pas 60 cm.

4.3.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.4 Les façades commerciales

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

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

4.5 Les éléments techniques

Aucun élément technique lié à une construction, annexe ou extension ne peut amener à une réduction de la largeur d'un trottoir, restreindre les conditions d'utilisation par les usagers ou rendre celui-ci non conforme à la réglementation en vigueur.

4.5.1 Règles générales

◆ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les règles PMR sur les voies ouvertes à la circulation du public devront être respectées.

◆ Les rampes de parking

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

◆ Les édicules et gaines techniques

Les édicules et gaines techniques ne doivent pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte à la circulation du public.

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle. L'installation de ce type d'élément devra veiller à limiter les nuisances sonores (isolation phonique, ...).

◆ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures ou dans le corps. Les édicules techniques en toiture doivent présenter une intégration architecturale qualitative et ne pas être visibles à partir de toute voie ouverte au public.

◆ Les dévoiements des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture dans la limite de 1 mètre par rapport au faitage de la construction et sous réserve d'un traitement architectural qui s'insère dans l'environnement immédiat de la construction.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et de l'environnement immédiat. L'utilisation d'un conduit de cheminée d'aération / ventilation métallique non recouvert est interdit.

◆ Les antennes

Les antennes individuelles d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de manière à être la moins visible depuis le domaine public et de l'environnement immédiat.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade de manière à ne pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.

Toute installation d'antenne, même parabolique, est interdite sur la façade donnant sur l'espace public ou toute voie ouverte au public.

Toute antenne visible devra être dissimulée dans l'environnement par l'utilisation de dispositifs « trompe l'œil » (exemple : fausse souche de cheminée pour une antenne sur toit ou antenne arbre dans un environnement agricole ou naturel).

◆ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Afin de préserver l'aspect du faitage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils doivent être non visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

A ce titre, il doit être privilégié :

- Soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...) non visible depuis le domaine public et de toute voie ouverte à la circulation du public ;
- Une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
- Une implantation en bandeaux en bas de toiture ;
- Une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

◆ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

ZONE UB

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les bornes de recharge de véhicule électrique privée) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés et de l'environnement immédiat.

Leur pose en façade sur rue est interdite, ils ne doivent pas être visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

4.5.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.6 Les clôtures et les portails

Les prescriptions du présent article s'appliquent, sauf mentions contraires, sur l'ensemble des bordures et limites de la parcelle. Toutes les hauteurs mentionnées dans le présent article s'entendent comme calculées, avant travaux, à partir du niveau du sol du domaine public ou à défaut du niveau du sol de la voie de circulation quelle qu'elle soit jouxtant l'unité foncière au jour du dépôt du projet, jusqu'au point le plus haut (entendu comme tout élément rattaché à la clôture, y compris les éléments de décoration le cas échéant, inclus).

4.6.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et dans un rayon de 300 mètres.
- Les clôtures en matériaux de qualité (en pierre, moellon, ou présentant des éléments de modénatures d'intérêt) doivent être conservées. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un seul nouvel accès ou pour des conditions de sécurité publique. En cas de travaux sur ces clôtures, l'emploi du ou des même(s) matériaux est exigé afin de pérenniser la qualité de la clôture.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.
- La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.
- Les enduits fantaisies de type rustique sont proscrits.
- La couleur des travées sera uniforme et devra s'intégrer à l'environnement immédiat. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite.
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur maximale de 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Chaque palier sera délimité par un pilier de 2 mètres maximum à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. En aucun cas la clôture devra avoir au point le plus haut une hauteur supérieure à 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Toutes les clôtures doivent être ajourées d'au moins 1 cm entre chaque composant de celles-ci et sur l'ensemble

ZONE UB

de leur longueur et hauteur de nature à permettre une visibilité directe pour les services de secours au droit de la parcelle en cas d'interventions.

4.6.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

- La hauteur maximale des clôtures, portails et portillons est limitée à 2 mètres à partir du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle, mesurée à partir du sol du domaine public avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de présenter un intérêt architectural ou qualitatif et de respecter l'aspect de ce mur existant et sa hauteur, dans la limite maximale de 2,50 mètres. Au-delà, les dispositions du présent PLU s'appliquent.
- Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails et portillons limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- Dans le cas d'une clôture mixte, composée d'une clôture pleine (mur bahut) et d'une clôture ajourée (devant barreaudage ajouré ou lisse), la hauteur de la clôture pleine est limitée à 1,00 mètre, mesurée à partir du sol du domaine public, pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
- Les clôtures non mixtes devront être constituées des ensembles homogènes composés :
 - o de haies d'essences variées (les feuillages ne devant pas empiéter de plus de 10 centimètres sur le domaine public) doublées ou non de grillage,
 - o ou de maçonneries pleines ou ajourées d'une hauteur maximale de 1 mètre à partir du terrain naturel avant travaux,
 - o ou de grillages, de barreaudages, ou de lisses horizontales ajourées,
 - o ou de murets surmontés ou non de grille ajourée.
- Les portails et portillons d'accès seront :
 - o de forme simple, sans excès de surcharges décoratives ;
 - o de teinte identique ou proche de celles du nuancier en annexe 6 du présent règlement, en harmonie avec les menuiseries de la construction principale ;
 - o limité pour les portails à une largeur de 4 mètres et pour les portillons à 1,50 mètre ;
 - o limités à un portail et un portillon par unité foncière ;
 - o limités à un portillon par tranche de 20 mètres de façade côté rue ;
 - o ne pas être disposés devant ou à moins d'un mètre d'un équipement public (poteaux incendie, poteaux enedis ...).
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique
- Sont interdites les utilisations :
 - o de toile tissée ou déroulée ;
 - o de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre ;
 - o de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...) ;
 - o de tous dispositifs d'occultation provisoires ou définitifs.

4.6.3 En limites séparatives

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.
- La clôture doit être constituée de murs maçonnés, de grillages plastifiés, de barreaudage, de claustra bois et/ou de haies vives.

4.6.4 Dispositions particulières

ZONE UB

- En cas de clôture préexistante ne respectant pas les règles ci-dessus, tout travaux sur celle-ci devra être conforme au présent règlement, à l'exception des clôtures de qualité architecturale ou historique s'intégrant dans leur environnement.

Article UB 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Les espaces perméables doivent représenter à minima 35% de la surface du terrain (=100% du terrain - 60% d'emprise au sol des constructions à maxima – 5% d'espaces imperméabilisés pour les accès voirie incluant les bandes de roulement. Les 2/3 des espaces perméables exigés devront obligatoirement être traités en espaces verts de pleine terre et d'un seul tenant.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.

5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500m².
- Lorsque leur surface excède 1 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives couplées à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

ZONE UB

- Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

5.2.2 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives qui sont proscrites (cf. cahier de prescriptions architecturales et paysagères).
- Les espèces végétales à fort potentiel allergisant (annexe 7) sont autorisées de manière très ponctuelle et exceptionnelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions.

5.2.3 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article UB 6 : Stationnement

A titre liminaire, il est précisé que l'ensemble des aires de stationnement, pour quel que type de véhicules que ce soit, est obligatoirement réalisé en espaces perméables avec des matériaux facilitant l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement. Seules les bandes de roulement des véhicules pourront être réalisées en espaces imperméables, sous réserve d'un traitement spécifique et adapté au droit de la parcelle des eaux de pluie et de ruissellement résultant de cet aménagement.

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur destination reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent PLU est maintenu. Au-delà, les règles du présents PLU trouvent à s'appliquer.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, toute décimale entamée est arrondie au chiffre supérieur.
- Pour toute opération d'ensemble créant plus de 4 nouveaux logements, il est exigé en sus des dispositions du 6.1.2 la création à minima d'une place spécifique de stationnement visiteur pour 4 logements (arrondi par excès).
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent dans le cas des divisions parcellaires, tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.

ZONE UB

- Pour toute destination, hors habitation, il est exigé 2% de places pour Personne à Mobilité Réduite par rapport au volume total de places envisagées (arrondi par excès). Ce nombre de place ne pouvant être inférieur 1.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	Habitat aidé (locatif social) : 1 places de stationnement par logement Habitat individuel : 2 places de stationnement par logement avec 1 place supplémentaire pour toute augmentation cumulée d'emprise au sol par tranche de 20m ² depuis l'approbation du présent PLU. Habitat collectif : 1 place pour 50m ² de surface de plancher et 1 place visiteur pour 4 logements (arrondie à l'excès)
Bureaux	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de plancher destinée aux bureaux
Commerces et activités de services	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de vente. Au-delà, 1 place pour 20m ² supplémentaire, arrondi par excès. La surface, bâtie ou non, consacrée au stationnement, ne pourra excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Il doit notamment être réalisé : - 6 places de stationnement pour 10 lits d'établissement de santé (hôpital, clinique, ...) ; - 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences personnes âgées, ... - 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré ; 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.
Entrepôt	1 place pour 50m ² affectés à l'activités entrepôts (arrondi par excès).
Industrie	1 place pour 50m ² affectés à l'activités (arrondi par excès).
Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique	1 place de stationnement par chambre.

6.1.3 Dispositions particulières aux terrains situés aux abords de la gare ferroviaire (à moins de 500m)

Pour les destinations et sous-destinations concernées, ces dispositions se substituent à celles prévues par l'article 6.1.2.

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires : il est exigé la réalisation de 0,5 place de stationnement par logement au minimum (selon l'article R.151-46 du Code de l'Urbanisme, 3 places d'hébergement en résidence pour personnes âgées dépendantes ou en résidence universitaires équivalent à un logement).
- Autres habitations : il est exigé la réalisation d'1 place par logement au minimum.

ZONE UB

- Bureau : il est exigé 1 place par 50 m² de surface de planche.

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions minimales des places

- En cas de stationnement perpendiculaire :
 - o Longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
 - o Largeur : 2,30 mètres.
- En cas de stationnement en épi :
 - o Longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
 - o Largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
 - o Longueur : 5 mètres ;
 - o Largeur : 2,20 mètres.

6.2.2 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et sécurisée.
- Les largeurs des accès sont mentionnées dans l'annexe « définitions ».
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.

6.3 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues

- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².

ZONE UB

Commerce et activité de service	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65 m ² de surface de plancher).
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 8 à 12 élèves.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 50 m² de surface de plancher). Entrepôt : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 100 m² de surface de plancher). Bureau : L'espace de stationnement doit correspondre à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UB 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7-1 Les accès

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée (justificatif de propriété ou servitude de passage au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme) permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Aucun accès ne peut engendrer une gêne ou une restriction de circulation des usagers du domaine public ou de toute voie ouverte à la circulation du public.

7.1.2 Nombres d'accès autorisés

- Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Il ne sera autorisé qu'un seul accès pour les façades de moins de 20 mètres de large et deux accès pour les façades strictement de supérieure à 20 mètres de large.
- Dans le cas d'une parcelle bordée par 2 voies, il ne sera autorisé qu'un seul accès au droit où celui-ci génère le moins de risques et de gêne pour la circulation du public.

7.1.3 Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 5 mètres dans les cas suivants :
 - Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
 - Ou lorsque la voie n'excède pas 20 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles, ainsi que l'accessibilité des Personnes à Mobilités Réduites (PMR).
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis ou des éléments naturels remarquables et intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des services de secours.

Article UB 8 : Desserte par les réseaux

ZONE UB

8.1 Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

8.2 Assainissement

Les réseaux d'assainissement présent sur la commune de Domont sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution ;
- l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, sont prescrites par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).

Pour les voies publiques disposant uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes, le raccordement des eaux pluviales y est interdit.

Quel que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction en création ou réhabilitation, les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé sont créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eau pluviale est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire des constructions nouvelles en raison des caractéristiques altimétriques des terrains, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requière une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande disponible sur le site internet).
- Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix du dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'études spécialisé. Le projet d'installation d'assainissement NON collectif devra être préalablement approuvé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

8.2.2 Eaux pluviales

- Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement au réseau public d'eaux pluviales.
- La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public et le principe. Elle se doit d'être justifiée par une étude de « faisabilité et de dimensionnement du dispositif de restitution au sol des eaux pluviales du projet » prenant en compte la perméabilité et la nature du sol, le niveau de la nappe souterraine, la surface disponible et les risques

géotechniques. Si l'étude démontre une impossibilité de restitution au sol des eaux pluviales du projet, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est alors conditionnée au respect des prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement d'assainissement collectif en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

- La restitution au sol in situ des eaux pluviales collectées par les projets notamment par revêtement perméable, noues en surface ou épandage souterrain de faible profondeur (inférieure à 60 cm), devra systématiquement être privilégiée.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer aux stockages d'eau pluviales une double fonction : une fonction espace public urbain et une fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche modelée des espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- L'installation d'un séparateur hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des aires de stationnement est obligatoire. Elle est fonction du nombre de places de stationnement et du type de véhicules stationnés, définie par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).
- Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

8.2.3 Eaux industrielles : non domestiques ou assimilées domestiques

- L'évacuation des eaux dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation administrative spéciale du gestionnaire de collecte, du gestionnaire du réseau structurant et de transport ainsi que de la station de dépollution. Cette autorisation fixe les prescriptions applicables en fonction de la nature des eaux.

8.2.4 En zone de gypse

- Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits.
- Pour les assainissements non collectif, la restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (revêtement perméable, noues en surface, épandage souterrain de faible profondeur inférieur à 60 cm, ...) peut être autorisé par le SPANC uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions ou extensions, il doit être réalisé un ou des espaces clos dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public. Ces espaces devront s'insérer dans leur environnement immédiat.
- Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace clos équipé et d'une dimension minimale de 10m² d'emprise au sol pour le stockage des déchets ménagers. Au-delà de 10 logements, il est exigé 5m² d'emprise au sol supplémentaire par tranche de 10 logements (arrondi par excès). Ces espaces devront s'insérer dans leur environnement immédiat.

Règlement de la zone UC

La zone UC comprend les principales opérations de grands collectifs. Les dispositions règlementaires ci-dessous ont pour ambition de maîtriser le renouvellement de ces espaces et de maintenir des espaces publics fonctionnels et végétalisés.

Les dispositions règlementaires applicables à la zone UC comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
 - Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
 - Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux parcs urbains identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UC 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols et natures d'activité

3.2 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions et extensions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions et extensions destinées au commerce de gros, cinéma et les centres des congrès et d'exposition ;
- Les constructions et extensions à usage d'autres hébergements touristiques et d'entrepôt ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges de tous types ;
- Les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif ;
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules usagers ou épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante autorisée en vertu du présent PLU ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravane, camping-car ou mobil-home quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur dans la limite d'un stationnement par terrain.
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la destination et/ou au caractère de la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage artisanal sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - o Qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,
 - o Que les nuisances et dangers sont prévenus de façon satisfaisante et permanente eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les salles d'art et de spectacles à condition de ne pas constituer une salle de spectacle, de festivité ou autres salles de rassemblement d'une capacité de plus de 20 personnes, et à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.
- Les autres constructions recevant du public à condition de ne pas être un équipement de type salle polyvalente ou autres salles de rassemblement et qu'ils soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.

ZONE UC

- Les constructions à destination d'entrepôt, à conditions d'être secondaire et associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone et de ne pas avoir une superficie de plus de 20% de la surface totale des constructions existantes ou autorisées.
- Les constructions destinées aux locaux techniques des administrations publiques et assimilées, à l'industrie ou au bureau, à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.
- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante et permanente eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances sur l'environnement actuel ou prévu (sonores, visuelles, olfactives, pollution, explosion, ...) de la zone où elles sont implantées et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
		Condition(s) : /	
	Exploitation forestière		X
		Condition(s) : /	
Habitation	Logement	X	
		Condition(s) : /	
	Hébergement	X	
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
		Condition(s) : qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune sans entraîner de gêne ou d'incommodité ou nuisance.	
	Restauration	X	
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros		X
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
		Condition(s) : /	
	Hôtels	X	
		Condition(s) : /	
			X

ZONE UC

	Autres hébergements touristiques	Condition(s) : /	
	Cinéma	X	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
		Condition(s) : qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle	X	
		Condition(s) : à condition de ne pas constituer une salle de spectacle, de festivité ou autres salles de rassemblement d'une capacité de plus de 20 personnes et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.	
	Équipements sportifs	X	
		Condition(s) : /	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	X	
		Condition(s) : de ne pas être un équipement de type salle polyvalente ou autres salles de rassemblement et qu'ils soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.	
	Industrie	X	
		Condition(s) : qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.	
	Entrepôt		X
		Condition(s) : /	
	Bureau	X	
	Centre des congrès et d'exposition		X
		Condition(s) : /	

Article UC 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Les opérations de logements groupés ou en collectif de 15 logements et plus, sont autorisées si elles comportent à minima 30% de la surface de plancher affectée pour des logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ZONE UC

Cette création de logements sociaux devra respecter impérativement la répartition des différentes catégories de logements fixée par la loi « SRU » relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (PLAI, PLUS, PLS...). Ces dispositions resteront applicables jusqu'à ce que la Commune atteigne en totalité l'objectif imposé en matière de logements sociaux.

Il est précisé que le pourcentage de 30% susmentionné est arrêté en fonction des obligations fixées par la loi en la matière et variera en fonction des nouvelles réglementations.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UC 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol ne devra pas excéder 50% de la surface du terrain.

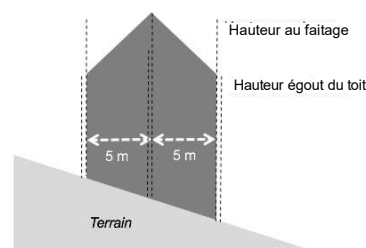
3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées et antenne qui ne doivent pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur au faitage.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres à partir du point le plus défavorable.



3.2.2 Règles générales

- La hauteur des constructions ne peut excéder 14 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toit terrasse) pris à partir du terrain naturel avant travaux. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + 3 étages + des combles aménageables. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées à condition de ne pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur du faitage.
- Lorsque la construction comprend au moins un local commercial en rez-de-chaussée, une hauteur maximale d'un mètre supplémentaire (15 mètres au faitage ou à l'attique) est autorisée à condition de respecter le nombre de niveaux (un rez-de-chaussée + 3 étages + des combles aménageables). La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres du sol au plafond.
- La hauteur maximale des extensions et annexes à l'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation à laquelle elles se rattachent.
- Les annexes de moins de 10m² d'emprise au sol et/ou de surface plancher, de type abri de jardin sont limitées à 2,20 mètres de hauteur au faitage.
- Le premier plancher habitable de la construction principale (extension comprise) côté rue devra se situer à moins de 60 cm du terrain naturel, sauf obligation contraire pour s'adapter à un risque naturel connu ou en cas d'extension d'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation ne respectant pas ces dispositions.

3.2.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Lorsque qu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée sur le document graphique, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- L'implantation de construction (annexes et extensions comprises) par rapport aux voies et aux emprises publiques est fonction de la largeur de la voie et de l'emprise publique :
 - o Si la voie (chaussée, stationnement et trottoir compris) est d'une largeur strictement inférieure à 10 mètres, l'implantation doit se faire en respectant un retrait (« D ») d'au moins égal à la moitié de la hauteur (« H ») de la construction au faitage ou à l'attique, soit à minima $D=H/2$ sans toutefois pouvoir être inférieur à 5 mètres.
 - o Si la voie (chaussée, stationnement et trottoir compris) est d'une largeur comprise entre 10 et 20 mètres, l'implantation doit se faire en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.
 - o Si la voie (chaussée, stationnement et trottoir compris) est d'une largeur strictement supérieure à 20 mètres, l'implantation peut se faire à l'alignement ou en respectant un retrait d'au moins 1 mètre.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- L'espace de retrait, entre la voie et la façade de la construction principale, devra être traité en espaces verts plantés.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises sans réduire le retrait et qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, sous réserve du respect des autres dispositions du présent PLU.
- Les dispositions du 3.3.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de ne pas dépasser 300 mm (réf. RE-2020).

3.3.3. Pour les terrains situés entre deux voies

ZONE UC

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies qui entourent le terrain d'assiette.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies qui entourent le terrain d'assiette.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- L'implantation de construction par rapport aux limites séparatives est fonction de la hauteur de la construction :
 - o Si la construction est d'une hauteur strictement inférieure à 7 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux (au faitage ou à l'attique), l'implantation doit se faire en respectant un retrait minimal de 4 mètres.
 - o Si la construction est d'une hauteur supérieure à 7 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux (au faitage ou à l'attique), l'implantation doit se faire en respectant un retrait (« D ») d'au moins égal à la moitié de la hauteur (« H ») de la construction mètres (au faitage ou à l'attique), soit à minima $D=H/2$ sans toutefois pouvoir être inférieur à 6 mètres.

3.4.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Les travaux d'isolation sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière, sans piètement sur le domaine public et sous réserve de ne pas dépasser 300 mm (réf. RE-2020).
- Les constructions dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faitage (ou à l'attique) par rapport au terrain naturel avant travaux peuvent s'implanter sur les limites séparatives dans la limite de 5 mètres de façade.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin (margelle comprise) soit situé à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.
- Les piscines couvertes (dont la couverture atteint une hauteur supérieure à 1,80m) sont considérées comme des annexes et sont par conséquent soumises aux prescriptions relatives aux annexes dans la zone.

ZONE UC

- Pour les ouvertures réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dont le linteau est situé à 2 mètres au maximum au-dessus du terrain naturel, la distance minimale en vis à vis de la limite séparative est fixée à 4 mètres.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 4 mètres si les parties de construction en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

3.5.2 Règles particulières

- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction (extension et annexes comprises) et une piscine non couverte (margelle comprise) doit être au moins égale à 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article UC 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement (se référer aux typologies présentées dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères), tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.
- Un cahier de prescriptions architecturales et paysagères annexé au dossier de PLU vient compléter les prescriptions figurant ci-après. Tout projet déposé devra en respecter les termes.

4.2 Les toitures

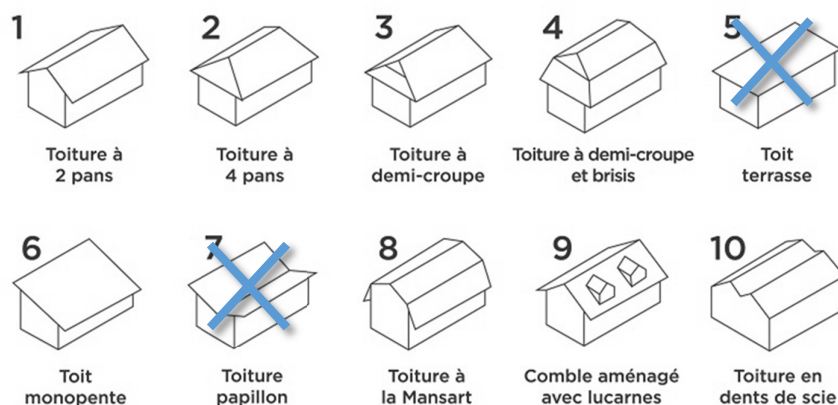
Sauf mention contraire, l'ensemble des dispositions du présent article s'applique aux toitures des constructions, de leurs annexes, extension et des vérandas ainsi que des pergolas.

4.2.1 Règles générales

♦ La forme

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception selon l'une des formes autorisées (parallélisme des pans, forme homogène sur les différents volumes, ...).
- Les toitures terrasses sont interdites.
- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
 - Pour les constructions contiguës à une construction existante, de même pente que la toiture de cette construction ;
 - Supérieure à 10° pour les vérandas et pergolas ;
 - Supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m.
- En cas de toitures à la Mansart le brisis ne devra pas être supérieur à 75°. Le terrasson pourra varier selon le matériau utilisé entre 15° et 38°.
- En cas de toiture à pans, la pente doit être adaptée aux matériaux de couverture utilisés et s'insérer dans l'environnement.
- Les toitures des extensions et annexes à l'habitation doivent faire l'objet d'un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion et une continuité avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés et du domaine public. Les toitures des annexes ou extensions sont soumises aux mêmes règles que les toitures des constructions, y compris pour ce qui concerne leur pente.

Illustration de synthèse des types de toitures autorisées :



♦ L'aspect

- L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Une couverture en tuile sans relief, en ardoise naturelle ou fibrociment posée droite devra être privilégiée.

ZONE UC

- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).
- Dans le périmètre de l'église relevant d'un avis conforme de l'ABF, les matériaux similaires sont interdits. Toutefois, pour les constructions sans caractère particulier et non covisible avec l'église, il est accepté de la petite tuile plate 27/m² mais toujours en terre cuite ou dans le cas de très faible pente, le zinc.

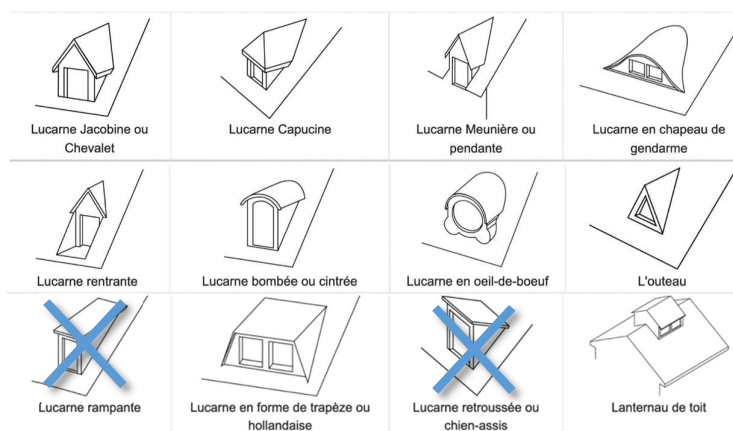
Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes.
- L'emploi de bardeaux bitumineux sur les extensions et les constructions.

4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Les ouvertures seront constituées par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.
- Un seul rang horizontal de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.
- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction (être dans l'alignement des fenêtres en façade).

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisées :



4.2.3. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas et/ou pergolas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas et des pergolas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...). L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Les matériaux et parement des constructions dont la typologie est présentée dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères doivent être maintenue à l'identique.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain, ainsi qu'avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les enduits seront de teintes en harmonie avec celle des bâtiments anciens (gamme de gris, sable, ocre, rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux). La palette de couleurs préconisée est celle figurant en annexe.
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdits. Cette interdiction s'applique pour tout élément apparent en façade.
- Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.
- Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.
- L'installation des enseignes et pré-enseignes est règlementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structural de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent et ne pas altérer le caractère historique ou architectural de la construction existante et de son quartier environnant. Les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et identique ou proches à l'une des teintes prescrites en annexe 6 du présent règlement. En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant devra être utilisée.
- Pour les façades sur rue, les ouvertures doivent être plus hautes que larges.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade, depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples et s'intégrer à l'architecture du bâtiment tant dans les matériaux utilisés que dans le choix des couleurs. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.

4.3.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.4 Les façades commerciales

- Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
- Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :
 - o Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
 - o Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
 - o L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
 - o Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
 - o Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
 - o Lorsqu'un commerce est implanté à l'angle de deux voies, ses vitrines doivent être continue et se poursuivre sur une même hauteur ;
 - o Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont ajourés ;
 - o L'installation des enseignes et pré-enseignes est règlementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.5 Les éléments techniques

Aucun élément technique lié à une construction, annexe ou extension ne peut amener à une réduction de la largeur d'un trottoir, restreindre les conditions d'utilisation par les usagers ou rendre celui-ci non conforme à la réglementation en vigueur.

4.5.1 Règles générales

♦ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les règles PMR sur les voies ouvertes à la circulation du public devront être respectées.

♦ Les rampes de parking

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

♦ Les édicules et gaines techniques

Les édicules et gaines techniques ne doivent pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte à la circulation du public.

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle. L'installation de ce type d'élément devra veiller à limiter les nuisances sonores (isolation phonique, ...).

♦ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures ou dans le corps Les édicules techniques en toiture doivent présenter une intégration architecturale qualitative et ne pas être visibles à partir de toute voie ouverte au public.

♦ Les dévoiements des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture dans la limite de 1 mètre par rapport au faitage de la construction et sous réserve d'un traitement architectural qui s'insère dans l'environnement immédiat de la construction.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et de l'environnement immédiat. L'utilisation d'un conduit de cheminée d'aération / ventilation métallique non recouvert est interdit.

♦ Les antennes

Les antennes individuelles d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de manière à être la moins visible depuis le domaine public et de l'environnement immédiat.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade de manière à ne pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.

Toute installation d'antenne, même parabolique, est interdite sur la façade donnant sur l'espace public ou toute voie ouverte au public.

Toute antenne visible devra être dissimulé dans l'environnement par l'utilisation de dispositifs « trompe l'œil » (exemple : fausse souche de cheminée pour une antenne sur toit ou antenne arbre dans un environnement agricole ou naturel).

♦ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Afin de préserver l'aspect du faitage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils doivent être non visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

A ce titre, il doit être privilégié :

ZONE UC

- Soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...) non visible depuis le domaine public et de toute voie ouverte à la circulation du public ;
- Une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
- Une implantation en bandeaux en bas de toiture ;
- Une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

♦ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les bornes de recharge de véhicule électrique privée) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés et de l'environnement immédiat.

Leur pose en façade sur rue est interdite, ils ne doivent pas être visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

4.5.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.5 Les clôtures et les portails

Les prescriptions du présent article s'appliquent, sauf mentions contraires, sur l'ensemble des bordures et limites de la parcelle. Toutes les hauteurs mentionnées dans le présent article s'entendent comme calculées, avant travaux, à partir du niveau du sol du domaine public ou à défaut du niveau du sol de la voie de circulation quelle qu'elle soit jouxtant l'unité foncière au jour du dépôt du projet, jusqu'au point le plus haut (entendu comme tout élément rattaché à la clôture, y compris les éléments de décoration le cas échéant, inclus).

4.5.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et dans un rayon de 300 mètres.
- Les clôtures en matériaux de qualité (en pierre, moellon, ou présentant des éléments de modénatures d'intérêt) doivent être conservées. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un seul nouvel accès ou pour des conditions de sécurité publique. En cas de travaux sur ces clôtures, l'emploi du ou des même(s) matériaux est exigé afin de pérenniser la qualité de la clôture.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.
- La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.
- Les enduits fantaisies de type rustique sont proscrits.
- La couleur des travées sera uniforme et devra s'intégrer à l'environnement immédiat. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite.

ZONE UC

- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur maximale de 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Chaque palier sera délimité par un pilier de 2 mètres maximum à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. En aucun cas la clôture devra avoir au point le plus haut une hauteur supérieure à 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Toutes les clôtures doivent être ajourées d'au moins 1 cm entre chaque composant de celles-ci et sur l'ensemble de leur longueur et hauteur de nature à permettre une visibilité directe pour les services de secours au droit de la parcelle en cas d'interventions.

4.6.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

- La hauteur maximale des clôtures, portails et portillons est limitée à 2 mètres à partir du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle, mesurée à partir du sol du domaine public avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de présenter un intérêt architectural ou qualitatif et de respecter l'aspect de ce mur existant et sa hauteur, dans la limite maximale de 2,50 mètres. Au-delà, les dispositions du présent PLU s'appliquent.
- Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails et portillons limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- Dans le cas d'une clôture mixte, composée d'une clôture pleine (mur bahut) et d'une clôture ajourée (devant barreaudage ajouré ou lisse), la hauteur de la clôture pleine est limitée à 1,00 mètre, mesurée à partir du sol du domaine public, pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
- Les clôtures non mixtes devront être constituées des ensembles homogènes composés :
 - o de haies d'essences variées doublées ou non de grillage,
 - o ou de maçonneries pleines ou ajourées d'une hauteur maximale de 1 mètre à partir du terrain naturel avant travaux,
 - o ou de grillages, de barreaudages, ou de lisses horizontales ajourées,
 - o ou de murets surmontés ou non de grille ajourée.
- Les portails et portillons d'accès seront :
 - o de forme simple, sans excès de surcharges décoratives ;
 - o De teinte identique ou proche de celles du nuancier en annexe 6 du présent règlement, en harmonie avec les menuiseries de la construction principale ;
 - o limité pour les portails à une largeur de 4 mètres et pour les portillons à 1,50 mètre ;
 - o limités à un portail et un portillon par unité foncière ;
 - o limités à un portillon par tranche de 20 mètres de façade côté rue.
 - o ne pas être disposés devant ou à moins d'un mètre d'un équipement public (poteaux incendie, poteaux enedis ...).
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.
- Sont interdites les utilisations :
 - o de toile tissée ou déroulée ;
 - o de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre ;
 - o de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...);
 - o de tous dispositifs d'occultation provisoires ou définitifs.

4.5.3 En limites séparatives

ZONE UC

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.
- La clôture doit être constituée de murs maçonnés, de grillages plastifiés, de barreaudage, de claustra bois et/ou de haies vives.

4.5.4 Dispositions particulières

- En cas de clôture préexistante ne respectant pas les règles ci-dessus, tout travaux sur celle-ci devra être conforme au présent règlement, à l'exception des clôtures de qualité architecturale ou historique s'intégrant dans leur environnement.

Article UC 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Les espaces perméables doivent représenter à minima 45% de la surface du terrain (=100% du terrain - 50% d'emprise au sol des constructions à maxima – 5% d'espaces imperméabilisés pour les accès voirie incluant les bandes de roulement). Les 2/3 des espaces perméables exigés devront obligatoirement être traités en espaces verts de pleine terre et d'un seul tenant.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.

5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500m².
- Lorsque leur surface excède 1 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives couplées à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

ZONE UC

- Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

5.2.3 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives qui sont proscrites (cf. cahier de prescriptions architecturales et paysagères).
- Les espèces végétales à fort potentiel allergisant (annexe 7) sont autorisées de manière très ponctuelle et exceptionnelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions.

5.2.4 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article UC6 : Stationnement

A titre liminaire, il est précisé que l'ensemble des aires de stationnement, pour quel que type de véhicules que ce soit, est obligatoirement réalisé en espaces perméables avec des matériaux facilitant l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement. Seules les bandes de roulement des véhicules pourront être réalisées en espaces imperméables, sous réserve d'un traitement spécifique et adapté au droit de la parcelle des eaux de pluie et de ruissellement résultant de cet aménagement.

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur destination reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent PLU est maintenu. Au-delà, les règles du présents PLU trouvent à s'appliquer.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, toute décimale entamée est arrondie au chiffre supérieur.
- Pour toute opération d'ensemble créant plus de 4 nouveaux logements, il est exigé en sus des dispositions du 6.1.2 la création à minima d'une place spécifique de stationnement visiteur pour 4 logements (arrondi par excès).
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent dans le cas des divisions parcellaires, tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.

ZONE UC

- Pour toute destination, hors habitation, il est exigé 2% de places pour Personne à Mobilité Réduite par rapport au volume total de places envisagées (arrondi par excès). Ce nombre de place ne pouvant être inférieur 1.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	Habitat aidé (locatif social) : 1 places de stationnement par logement Habitat individuel : 2 places de stationnement par logement et 1 place supplémentaire pour toute augmentation cumulée d'emprise au sol par tranche de 20m ² depuis l'approbation du présent PLU. Habitat collectif : 1 place pour 50m ² de surface de plancher et 1 place visiteur pour 4 logements (arrondie à l'excès)
Bureaux	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de plancher destinée aux bureaux
Commerces et activités de services	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de vente. Au-delà, 1 place pour 20m ² supplémentaire, arrondi par excès. La surface, bâtie ou non, consacrée au stationnement, ne pourra excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Il doit notamment être réalisé : - 6 places de stationnement pour 10 lits d'établissement de santé (hôpital, clinique, ...) ; - 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences personnes âgées, ... - 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré ; 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.
Entrepôt	1 place pour 50m ² affectés à l'activités entrepôts (arrondi par excès).
Industrie	1 place pour 50m ² affectés à l'activités (arrondi par excès).
Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique	1 place de stationnement par chambre.

6.1.3 Dispositions particulières aux terrains situés aux abords de la gare ferroviaire (à moins de 500m)

Pour les destinations et sous-destinations concernées, ces dispositions se substituent à celles prévues par l'article 6.1.2.

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires : il est exigé la réalisation de 0,5 place de stationnement par logement au minimum (selon l'article R.151-46 du Code de l'Urbanisme, 3 places d'hébergement en résidence pour personnes âgées dépendantes ou en résidence universitaires équivalent à un logement).
- Autres habitations : il est exigé la réalisation d'1 place par logement au minimum.
- Bureau : il est exigé 1 place par 50 m² de surface de planche.

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions minimales des places

- En cas de stationnement perpendiculaire :
 - o longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
 - o largeur : 2,30 mètres.
- En cas de stationnement en épi :
 - o longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
 - o largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
 - o longueur : 5 mètres ;
 - o largeur : 2,20 mètres.

6.2.2 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et sécurisée.
- Les largeurs des accès sont mentionnées dans l'annexe « définitions ».
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.

6.3 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues

- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Commerce et activité de service	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65 m ² de surface de plancher).

ZONE UC

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 8 à 12 élèves.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 50 m² de surface de plancher). Entrepôt : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 100 m² de surface de plancher). Bureau : L'espace de stationnement doit correspondre à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UC 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7-1 Les accès

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée (justificatif de propriété ou servitude de passage au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme) permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Aucun accès ne peut engendrer une gêne ou une restriction de circulation des usagers du domaine public ou de toute voie ouverte à la circulation du public.

7.1.2 Nombres d'accès autorisés

- Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Il ne sera autorisé qu'un seul accès pour les façades de moins de 20 mètres de large et deux accès pour les façades strictement de supérieure à 20 mètres de large.
- Dans le cas d'une parcelle bordée par 2 voies, il ne sera autorisé qu'un seul accès au droit où celui-ci génère le moins de risques et de gêne pour la circulation du public.

7.1.3 Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 5 mètres dans les cas suivants :
 - Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
 - Ou lorsque la voie n'excède pas 20 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles, ainsi que l'accessibilité des Personnes à Mobilités Réduites (PMR).
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis ou des éléments naturels remarquables et intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des services de secours.

Article UC 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

8.2 Assainissement

Les réseaux d'assainissement présent sur la commune de Domont sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution ;
- l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, sont prescrites par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).

Pour les voies publiques disposant uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes, le raccordement des eaux pluviales y est interdit.

Quel que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction en création ou réhabilitation, les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé sont créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eau pluviale est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire des constructions nouvelles en raison des caractéristiques altimétriques des terrains, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requière une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande disponible sur le site internet).
- Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix du dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'études spécialisé. Le projet d'installation d'assainissement NON collectif devra être préalablement approuvé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

8.2.2 Eaux pluviales

- Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement au réseau public d'eaux pluviales.
- La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public et le principe. Elle se doit d'être justifiée par une étude de « faisabilité et de dimensionnement du dispositif de restitution au sol des eaux pluviales du projet » prenant en compte la perméabilité et la nature du sol, le niveau de la nappe souterraine, la surface disponible et les risques géotechniques. Si l'étude démontre une impossibilité de restitution au sol des eaux pluviales du projet, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est alors conditionnée au

ZONE UC

respect des prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement d'assainissement collectif en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

- La restitution au sol in situ des eaux pluviales collectées par les projets notamment par revêtement perméable, noues en surface ou épandage souterrain de faible profondeur (inférieure à 60 cm), devra systématiquement être privilégiée.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer aux stockages d'eau pluviales une double fonction : une fonction espace public urbain et une fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche modelée des espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- L'installation d'un séparateur hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des aires de stationnement est obligatoire. Elle est fonction du nombre de places de stationnement et du type de véhicules stationnés, définie par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).
- Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

8.2.3 Eaux industrielles : non domestiques ou assimilées domestiques

- L'évacuation des eaux dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation administrative spéciale du gestionnaire de collecte, du gestionnaire du réseau structurant et de transport ainsi que de la station de dépollution. Cette autorisation fixe les prescriptions applicables en fonction de la nature des eaux.

8.2.4 En zone de gypse

- Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits.
- Pour les assainissements non collectif, la restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (revêtement perméable, noues en surface, épandage souterrain de faible profondeur inférieur à 60 cm, ...) peut être autorisé par le SPANC uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions ou extensions, il doit être réalisé un ou des espaces clos dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public. Ces espaces devront s'insérer dans leur environnement immédiat.

ZONE UC

- Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace clos équipé et d'une dimension minimale de 10m² d'emprise au sol pour le stockage des déchets ménagers. Au-delà de 10 logements, il est exigé 5m² d'emprise au sol supplémentaire par tranche de 10 logements (arrondi par excès). Ces espaces devront s'insérer dans leur environnement immédiat.

Règlement de la zone UD

La zone UD comprend la majorité du tissu de type pavillonnaire avec une vocation résidentielle mixant les usages.

La zone UD comprend un secteur UDe spécifique au développement d'infrastructures publiques ou d'intérêt général.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UD et au secteur UDe comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
 - o Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
 - o Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux parcs urbains identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UD 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UD et le secteur UDe :

- Les constructions et extensions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions et extensions destinées au commerce de gros, cinéma et les centres des congrès et d'exposition ;
- Les constructions et extensions à usage d'entrepôt ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif ;
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules usagers ou épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante autorisée en vertu du présent PLU ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravane, camping-car ou mobil-home quelle qu'en soit la durée.
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la destination et/ou au caractère de la zone.

En outre, et en sus de tout ce qui précède, sont interdits dans le seul secteur UDe :

- Les constructions et extensions à usage de logement, d'hébergement et autres hébergements touristiques,
- Les constructions à usage des salles de salle d'art et de spectacles ou autres équipements recevant du public,
- Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, la restauration, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux hôtels ou à un cinéma,
- Les constructions destinées à de l'industrie, de l'entrepôt ou de bureau.
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la destination et/ou au caractère de la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans la zone UD (hors secteur UDe) sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage artisanal sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - o Qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation et leurs occupants,
 - o Que les nuisances et dangers sont prévenus de façon satisfaisante et permanente eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les salles d'art et de spectacles à condition de ne pas constituer une salle de spectacle, de festivité ou autres salles de rassemblement d'une capacité de plus de 20 personnes, et à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et

ZONE UD

que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.

- Les autres constructions recevant du public à condition de ne pas être un équipement de type salle polyvalente ou autres salles de rassemblement et qu'ils soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.
- Les constructions à destination d'entrepôt, à conditions d'être secondaire et associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone et de ne pas avoir une superficie de plus de 20% de la surface totale des constructions existantes ou autorisées.
- Les constructions destinées aux locaux techniques des administrations publiques et assimilées, à l'industrie ou au bureau, à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.
- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante et permanente eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances sur l'environnement actuel ou prévu (sonores, visuelles, olfactives, pollution, explosion, ...) de la zone où elles sont implantées et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Dans le secteur UDe sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances sur l'environnement actuel ou prévu (sonores, visuelles, olfactives, pollution, explosion, ...) de la zone où elles sont implantées et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	UD		UDe	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X		X
		Condition(s) : /		Condition(s) : /	
	Exploitation forestière		X		X
		Condition(s) : /		Condition(s) : /	
Habitation	Logement	X		X	
		Condition(s) : /		Condition(s) : qu'il soit dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des équipements et que le logement soit	

ZONE UD

				inséré dans le volume de la construction à vocation d'équipement et que la surface de plancher du logement n'excède pas 1/3 de l'entière emprise au sol de l'équipement.	
	Hébergement	X			X
		Condition(s) : /		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X			X
		Condition(s) : qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune sans entraîner de gêne, d'incommodité ou nuisance.		Condition(s) : /	
	Restauration	X			X
		Condition(s) : /		Condition(s) : /	
	Commerce de gros		X		X
		Condition(s) : /		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			X
		Condition(s) : /		Condition(s) : /	
	Hôtels	X			X
		Condition(s) : /		Condition(s) : /	
	Autres hébergements touristiques		X		X
		Condition(s) : /		Condition(s) : /	
	Cinéma	X			X
		Condition(s) : /		Condition(s) : /	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		X	
		Condition(s) : /		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		X	
		Condition(s) : qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.		Condition(s) : /	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		X	
		Condition(s) : /		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle	X			X
		Condition(s) : de ne pas constituer une salle de spectacle, de festivité ou autres salles de rassemblement d'une capacité de plus de 20 personnes, et à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.			
	Équipements sportifs	X		X	
		Condition(s) : /		Condition(s) : /	

ZONE UD

	Autres équipements recevant du public	X		X	
		Condition(s) : de ne pas être un équipement de type salle polyvalente ou autres salles de rassemblement et qu'ils soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.		Condition(s) : de ne pas être un équipement de type salle polyvalente ou autres salles de rassemblement et qu'ils soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X			X
		Condition(s) : qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.		Condition(s) : /	
	Entrepôt	X			X
		Condition(s) : d'être secondaire et associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone et de ne pas avoir une superficie de plus de 20% de la surface totale des constructions existantes ou autorisées.		Condition(s) : /	
	Bureau	X			X
		Condition(s) : qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.		Condition(s) : /	
	Centre des congrès et d'exposition		X		X
		Condition(s) : /		Condition(s) : /	

Article UD 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Dans la zone UD (hors secteur UDe) :

- Les opérations de logements groupés ou en collectif de 15 logements et plus, sont autorisées si elles comportent à minima 30% de la surface de plancher affectée pour des logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Cette création de logements sociaux devra respecter impérativement la répartition des différentes catégories de logements fixée par la loi « SRU » relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (PLAI, PLUS, PLS...). Ces dispositions resteront applicables jusqu'à ce que la Commune atteigne en totalité l'objectif imposé en matière de logements sociaux.
- Il est précisé que le pourcentage de 30% susmentionné est arrêté en fonction des obligations fixées par la loi en la matière et variera en fonction des nouvelles réglementations.

ZONE UD

Dans le secteur UDe :

- Sans dispositions particulières.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UD 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol ne devra pas excéder 40% de la surface du terrain.

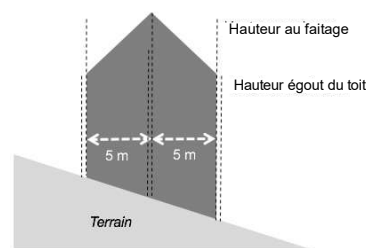
3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées et antenne qui ne doivent pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur au faitage.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres à partir du point le plus défavorable.



3.2.2 Règles générales

- La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage (ou à l'attique en cas de construction en toit terrasse) pris à partir du terrain naturel avant travaux. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + 1 étage + des combles aménageables (ou du rez-de-chaussée + 2 étages en cas de toiture terrasse). Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées à condition de ne pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur du faitage (ou l'attique).
- Lorsque la construction comprend au moins un local commercial en rez-de-chaussée, une hauteur maximale d'un mètre supplémentaire (10 mètres au faitage ou à l'attique) est autorisée à condition de respecter le nombre de niveaux (un rez-de-chaussée + 2 niveaux). La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres du sol au plafond.
- La hauteur maximale des extensions et annexes à l'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation à laquelle elles se rattachent.
- Les annexes de moins de 10m² d'emprise au sol et/ou de surface plancher, de type abri de jardin sont limitées à 2,20 mètres de hauteur au faitage.
- Le premier plancher habitable de la construction principale côté rue devra se situer à moins de 60 cm du terrain naturel, sauf obligation contraire pour s'adapter à un risque naturel connu ou en cas d'extension d'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation ne respectant pas ces dispositions.

ZONE UD

3.2.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Lorsque qu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée sur le document graphique, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Dans la zone UD (hors secteur UDe) : les constructions principales et leurs extensions devront être implantées dans une marge comprise entre 4 mètres et 15 mètres des voies publiques et privées ouverte à la circulation automobile.
- Dans le secteur UDe : l'implantation de construction (annexes et extensions comprises) par rapport aux voies et aux emprises publiques peut se faire à l'alignement ou en respectant un retrait minimal d'1 mètre.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- L'espace de retrait, entre la voie et la façade de la construction principale, devra être traité en espaces verts plantés.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- Dans le cas d'une implantation de plusieurs constructions voisines (sur un même côté de voirie), dans une marge inférieure à 4 mètres des voies publiques et privées ouverte à la circulation automobile, une implantation selon un retrait identique à celle des constructions voisines est autorisée afin de prolonger la continuité visuelle de la rue.
- Les dispositions du 3.3.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de ne pas dépasser 300 mm (réf. RE-2020).

3.3.3. Pour les terrains situés entre deux voies

ZONE UD

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à la rue qui fait face à l'entrée principale de la construction ou qui en est la plus proche. La limite par rapport à l'autre voie sera traitée comme une limite séparative.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies

- Les constructions (annexes et extensions comprises) doivent être implantées de façon à respecter le gabarit défini par les constructions existantes sur l'une des deux voies. La limite par rapport à l'autre rue sera traitée comme une limite latérale.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

Dans la zone UD (hors secteur UDe) :

- L'implantation des constructions et extensions par rapport à la limite de fond de terrain devra respecter un retrait minimal de 4 mètres.
- L'implantation des constructions et des extensions par rapport aux limites latérales est fonction de la largeur de la parcelle :
 - Si la parcelle a une largeur inférieure à 12 mètres, l'implantation doit se faire :
 - Sur les deux limites latérales,
 - Ou sur seulement l'une des limites latérales en respectant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à l'autre limite séparative,
 - Ou en respectant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux deux limites latérales.
 - Si la parcelle a une largeur comprise entre 12 et 20 mètres, l'implantation doit se faire :
 - Sur les deux limites latérales,
 - Ou sur seulement l'une des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'autre limite latérale,
 - Ou en respectant un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux deux limites latérales.
 - Si la parcelle a une largeur strictement supérieure à 20 mètres, l'implantation doit se faire en respectant un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux deux limites séparatives.

Dans le secteur UDe :

- L'implantation des constructions et extensions par rapport aux limites séparatives (fond de terrain compris) devra respecter un retrait minimal de 2 mètres.

3.4.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.

ZONE UD

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Les travaux d'isolation sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière, sans piètement sur le domaine public et sous réserve de ne pas dépasser 300 mm (réf. RE-2020).
- Au-delà d'une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement par rapport aux voies, les constructions dont la hauteur n'excède pas 5 mètres au faîtage (ou à l'attique) peuvent s'implanter sur les limites séparatives dans la limite de 5 mètres de façade.
- Dans la zone UD (hors secteur UDe) :
 - o pour les ouvertures réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dont le linteau est situé à 2 mètres au maximum au-dessus du terrain naturel, la distance minimale en vis à vis de la limite séparative est fixée à 4 mètres.
 - o Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin (margelle comprise) soit situé à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.
- Dans le secteur UDe :
 - o pour les ouvertures réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dont le linteau est situé à 2 mètres au maximum au-dessus du terrain naturel, la distance minimale en vis à vis de la limite séparative est fixée à 2 mètres.
 - o Les piscines domestiques non couvertes sont interdites.
- Dans les secteurs Ud et Ude : Les piscines couvertes (dont la couverture atteint une hauteur supérieure à 1,80m) sont considérées comme des annexes et sont par conséquent soumises aux prescriptions relatives aux annexes dans la zone.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Dans la zone UD (hors secteur UDe) : lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance (« D ») en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur (« H ») de la construction à l'égout du toit, soit $D=H$. Cette distance peut être réduite à $D=H/2$ si les parties de construction en vis-à-vis ne comportent pas de baies.
- Dans le secteur UDe : lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 3 mètres si les parties de construction en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

3.5.2 Règles particulières

ZONE UD

- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction (extension et annexes comprises) et une piscine non couverte (margelle comprise) doit être au moins égale à 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - o Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article UD 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Un cahier de prescriptions architecturales et paysagères annexé au présent règlement de PLU précise et complète les prescriptions figurant à l'article UD 4. Ces prescriptions sont à respecter pour tout projet en zone UD.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement (se référer aux typologies présentées dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères), tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction et ne pas réduire ou nuire les caractéristiques des éléments historiques et/ou architecturales des sites et bâtiments et/ou de son environnement. En toute hypothèse, devront être conservés et mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. La meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains, devra être recherchée.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

4.2 Les toitures

Sauf mention contraire, l'ensemble des dispositions du présent article s'applique aux toitures des constructions, de leurs annexes, extension et des vérandas ainsi que des pergolas.

4.2.1 Règles générales

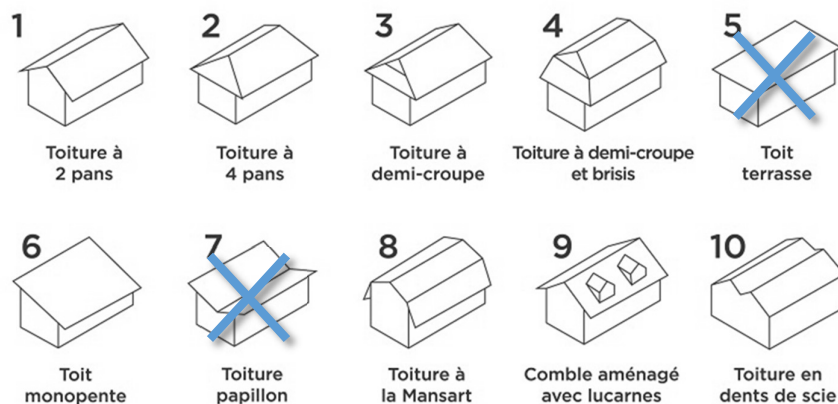
♦ La forme

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception selon l'une des formes autorisées (parallélisme des pans, forme homogène sur les différents volumes, ...).
- Les toitures terrasses sont interdites.
- En cas de toiture à pans, la pente doit être adaptée aux matériaux de couverture utilisés et s'insérer dans l'environnement.

ZONE UD

- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
 - o Pour les constructions contiguës à une construction existante, de même pente que la toiture de cette construction ;
 - o Supérieure à 10° pour les vérandas et les peegolas ;
 - o Supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m.
- En cas de toitures à la Mansart le brisis ne devra pas être supérieur à 75°. Le terrasson pourra varier selon le matériau utilisé entre 15° et 38°.
- Les toitures des extensions et annexes à l'habitation doivent faire l'objet d'un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs) qui garantis une bonne insertion et une continuité avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés et du domaine public. Les toitures des annexes ou extensions sont soumises aux mêmes règles que les toitures des constructions, y compris pour ce qui concerne leur pente.

Illustration de synthèse des types de toitures autorisées :



♦ L'aspect

- L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Une couverture en tuile sans relief, en ardoise naturelle ou fibrociment posée droite devra être privilégiée.
- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).
- Dans le périmètre de l'église relevant d'un avis conforme de l'ABF, les matériaux similaires sont interdits. Toutefois, pour les constructions sans caractère particulier et dans certains cas, non covisible avec l'église, il est accepté de la petite tuile plate 27/m² mais toujours en terre cuite.

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes.
- L'emploi de bardeaux bitumineux sur les extensions et les constructions.

4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Les ouvertures seront constituées par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.

ZONE UD

- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction (être dans l'alignement des fenêtres en façade).
- Un seul rang horizontal de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :



4.2.3. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas et/ou pergolas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas et des pergolas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...). L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Les matériaux et parement des constructions dont la typologie est présentée dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères doivent être maintenue à l'identique.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain, ainsi qu'avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les enduits seront de teintes identiques ou proches de celles définies par le nuancier de couleur en annexe 6 du présent règlement. Elles seront choisies de manière à être en harmonie avec celle des bâtiments anciens et les constructions avoisinantes.

ZONE UD

- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" (RAL 9010) sont interdits. Cette interdiction s'applique pour tout élément apparent en façade.
- Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.
- Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.
- L'installation des enseignes et pré-enseignes est réglementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent et ne pas altérer le caractère historique ou architectural de la construction existante et de son quartier environnant. Les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et identique ou proches à l'une des teintes prescrites en annexe 6 du présent règlement. En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant devra être utilisée.
- Pour les façades sur rue, les ouvertures doivent être plus hautes que larges.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade, depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples et s'intégrer à l'architecture du bâtiment tant dans les matériaux utilisés que dans le choix des couleurs. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.

4.3.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.4 Les façades commerciales

- Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
- Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :
 - o Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
 - o Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;

ZONE UD

- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- Lorsqu'un commerce est implanté à l'angle de deux voies, ses vitrines doivent être continue et se poursuivre sur une même hauteur.
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont ajourés.
- L'installation des enseignes et pré-enseignes est règlementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.5 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant une qualité architecturale

- L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural (se référer aux typologies présentées dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères) doivent être respectées lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation et de tout projet d'une manière générale portant sur un tel bien.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (voir cahier de prescriptions en annexe du règlement). Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...).
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

4.6 Les éléments techniques

Aucun élément technique lié à une construction, annexe ou extension ne peut amener à une réduction de la largeur d'un trottoir, restreindre les conditions d'utilisation par les usagers ou rendre celui-ci non conforme à la réglementation en vigueur.

4.6.1 Règles générales

◆ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les règles PMR sur les voies ouvertes à la circulation du public devront être respectées.

◆ Les rampes de parking

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

◆ Les édicules et gaines techniques

ZONE UD

Les édicules et gaines techniques ne doivent pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte à la circulation du public.

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle. L'installation de ce type d'élément devra veiller à limiter les nuisances sonores (isolation phonique, ...).

◆ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures ou dans le corps Les édicules techniques en toiture doivent présenter une intégration architecturale qualitative et ne pas être visibles à partir de toute voie ouverte au public.

◆ Les dévoiements des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture dans la limite de 1 mètre par rapport au faitage de la construction et sous réserve d'un traitement architectural qui s'insère dans l'environnement immédiat de la construction.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et de l'environnement immédiat. L'utilisation d'un conduit de cheminée d'aération / ventilation métallique non recouvert est interdit.

◆ Les antennes

Les antennes individuelles d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de manière à être la moins visible depuis le domaine public et de l'environnement immédiat.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade de manière à ne pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.

Toute installation d'antenne, même parabolique, est interdite sur la façade donnant sur l'espace public ou toute voie ouverte au public.

Toute antenne visible devra être dissimulé dans l'environnement par l'utilisation de dispositifs « trompe l'œil » (exemple : fausse souche de cheminée pour une antenne sur toit ou antenne arbre dans un environnement agricole ou naturel).

◆ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Afin de préserver l'aspect du faitage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils doivent être non visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

A ce titre, il doit être privilégié :

ZONE UD

- Soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...) non visible depuis le domaine public et de toute voie ouverte à la circulation du public ;
- Une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
- Une implantation en bandeaux en crête ou en bas de toiture ;
- Une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

◆ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les bornes de recharge de véhicule électrique privée) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés et de l'environnement immédiat.

Leur pose en façade sur rue est interdite, ils ne doivent pas être visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

4.6.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.7 Les clôtures et les portails

Les prescriptions du présent article s'appliquent, sauf mentions contraires, sur l'ensemble des bordures et limites de la parcelle. Toutes les hauteurs mentionnées dans le présent article s'entendent comme calculées, avant travaux, à partir du niveau du sol du domaine public ou à défaut du niveau du sol de la voie de circulation quelle qu'elle soit jouxtant l'unité foncière au jour du dépôt du projet, jusqu'au point le plus haut (entendu comme tout élément rattaché à la clôture, y compris les éléments de décoration le cas échéant, inclus).

4.7.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et dans un rayon de 300 mètres.
- Les clôtures en matériaux de qualité (en pierre, moellon, ou présentant des éléments de modénatures d'intérêt) doivent être conservées. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un seul nouvel accès ou pour des conditions de sécurité publique. En cas de travaux sur ces clôtures, l'emploi du ou des même(s) matériaux est exigé afin de pérenniser la qualité de la clôture.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.
- La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.
- Les enduits fantaisies de type rustique sont proscrits.
- La couleur des travées sera uniforme et devra s'intégrer à l'environnement immédiat. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite.

ZONE UD

- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur maximale de 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Chaque palier sera délimité par un pilier de 2 mètres maximum à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. En aucun cas la clôture devra avoir au point le plus haut une hauteur supérieure à 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Toutes les clôtures doivent être ajourées d'au moins 1 cm entre chaque composant de celles-ci et sur l'ensemble de leur longueur et hauteur de nature à permettre une visibilité directe pour les services de secours au droit de la parcelle en cas d'interventions.

4.6.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

- La hauteur maximale des clôtures, portails et portillons est limitée à 2 mètres à partir du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle, mesurée à partir du sol du domaine public avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de présenter un intérêt architectural ou qualitatif et de respecter l'aspect de ce mur existant et sa hauteur, dans la limite maximale de 2,50 mètres. Au-delà, les dispositions du présent PLU s'appliquent.
- Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails et portillons limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- Dans le cas d'une clôture mixte, composée d'une clôture pleine (mur bahut) et d'une clôture ajourée (devant barreaudage ajouré ou lisse), la hauteur de la clôture pleine est limitée à 1,00 mètre, mesurée à partir du sol du domaine public, pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
- Les clôtures non mixtes devront être constituer des ensembles homogènes composés :
 - o de haies d'essences variées (les feuillages ne devant pas empiéter de plus de 10 centimètres sur le domaine public) doublées ou non de grillage,
 - o ou de maçonneries pleines ou ajourées d'une hauteur maximale de 1 mètre à partir du terrain naturel avant travaux,
 - o ou de grillages, de barreaudages, ou de lisses horizontales ajourées,
 - o ou de murets surmontés ou non de grille ajourée.
- Les portails et portillons d'accès seront :
 - o de forme simple, sans excès de surcharges décoratives ;
 - o de teinte identique ou proche de celles du nuancier en annexe 6 du présent règlement, en harmonie avec les menuiseries de la construction principale ;
 - o limités pour les portails à une largeur de 4 mètres et pour les portillons à 1,50 mètre ;
 - o limités à un portail et un portillon par unité foncière ;
 - o limités à un portillon par tranche de 20 mètres de façade côté rue.
 - o Ne pas être disposés devant ou à moins d'un mètre d'un équipement public (poteaux incendie, poteaux enedis ...).
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique
- Sont interdites les utilisations :
 - o de toile tissée ou déroulée ;
 - o de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre ;
 - o de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...) ;
 - o de tous dispositifs d'occultation provisoires ou définitifs.

4.7.3 En limites séparatives

ZONE UD

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.
- La clôture doit être constituée de murs maçonnés, de grillages plastifiés, de barreaudage, de claustra bois et/ou de haies vives.

4.7.4 Dispositions particulières

- En cas de clôture préexistante ne respectant pas les règles ci-dessus, tout travaux sur celle-ci devra être conforme au présent règlement, à l'exception des clôtures de qualité architecturale ou historique s'intégrant dans leur environnement.

Article UD 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère préalable du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

En outre, pour le secteur UDe : es arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf en cas de maladie si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens et dûment justifiée. Tout arbre abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre de même espèce du droit de la parcelle.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Les espaces perméables doivent représenter à minima 55% de la surface du terrain (=100% du terrain - 40% d'emprise au sol des constructions à maxima – 5% d'espaces imperméabilisés pour les accès voirie incluant les bandes de roulement). Les 2/3 des espaces perméables exigés devront obligatoirement être traités en espaces verts de pleine terre et d'un seul tenant.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.

5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

ZONE UD

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500m².
- Lorsque leur surface excède 1 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives couplées à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
- Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

5.2.3 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives qui sont prosrites (cf. cahier de prescriptions architecturales et paysagères).
- Les espèces végétales à fort potentiel allergisant (annexe 7) sont autorisées de manière ponctuelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions.

5.2.4 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article UD 6 : Stationnement

A titre liminaire, il est précisé que l'ensemble des aires de stationnement, pour quel que type de véhicules que ce soit, est obligatoirement réalisé en espaces perméables avec des matériaux facilitant l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement. Seules les bandes de roulement des véhicules pourront être réalisées en espaces imperméables, sous réserve d'un traitement spécifique et adapté au droit de la parcelle des eaux de pluie et de ruissellement résultant de cet aménagement.

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur destination reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent PLU est maintenu. Au-delà, les règles du présents PLU trouvent à s'appliquer.
- Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10% du total requis défini en fonction des règles édictées ci-dessous.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

ZONE UD

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, toute décimale entamée est arrondie au chiffre supérieur.
- Pour toute opération d'ensemble créant plus de 4 nouveaux logements, il est exigé en sus des dispositions du 6.1.2 la création à minima d'une place spécifique de stationnement visiteur pour 4 logements (arrondi par excès).
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent dans le cas des divisions parcellaires, tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.
- Pour toute destination, hors habitation, il est exigé 2% de places pour Personne à Mobilité Réduite par rapport au volume total de places envisagées (arrondi par excès). Ce nombre de place ne pouvant être inférieur 1.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	2 places de stationnement par logement avec 1 place supplémentaire pour toute augmentation cumulée d'emprise au sol par tranche de 20m ² depuis l'approbation du présent PLU.
Bureaux	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de plancher destinée aux bureaux
Commerces et activités de services	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de vente. Au-delà, 1 place pour 20m ² supplémentaire, arrondi par excès. La surface, bâtie ou non, consacrée au stationnement, ne pourra excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Il doit notamment être réalisé : - 6 places de stationnement pour 10 lits d'établissement de santé (hôpital, clinique, ...) ; - 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences personnes âgées, ... - 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré ; - 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.
Entrepôt	1 place pour 50m ² affectés à l'activités entrepôts (arrondi par excès).
Industrie	1 place pour 50m ² affectés à l'activités (arrondi par excès).
Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique	1 place de stationnement par chambre.

6.1.3 Dispositions particulières aux terrains situés aux abords de la gare ferroviaire (à moins de 300 m)

Pour les destinations et sous-destinations concernées, ces dispositions se substituent à celles prévues par l'article 6.1.2.

ZONE UD

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires : il est exigé la réalisation de 0,5 place de stationnement par logement au minimum (selon l'article R.151-46 du Code de l'Urbanisme, 3 places d'hébergement en résidence pour personnes âgées dépendantes ou en résidence universitaires équivalent à un logement).
- Autres habitations : il est exigé la réalisation d'1 place par logement au minimum.
- Bureau : il est exigé 1 place par 50 m² de surface de planche.

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions minimales des places

- En cas de stationnement perpendiculaire :
 - o longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
 - o largeur : 2,30 mètres.
- En cas de stationnement en épi :
 - o longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
 - o largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
 - o longueur : 5 mètres ;
 - o largeur : 2,20 mètres.

6.2.2 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et sécurisée.
- Les largeurs des accès sont mentionnées dans l'annexe « définitions ».
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.

6.3 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues et poussettes

- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions/extensions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas,

ZONE UD

	- dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m ² .
Commerce et activité de service	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65 m ² de surface de plancher).
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 8 à 12 élèves.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 50 m ² de surface de plancher). Entrepôt : Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 100 m ² de surface de plancher). Bureau : L'espace de stationnement doit correspondre à 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UD 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7-1 Les accès

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée (justificatif de propriété ou servitude de passage au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme) permettant la circulation de tout type de véhicule des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Aucun accès ne peut engendrer une gêne ou une restriction de circulation des usagers du domaine public ou de toute voie ouverte à la circulation du public.

7.1.2 Nombres d'accès autorisés

- Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Il ne sera autorisé qu'un seul accès pour les façades de moins de 20 mètres de large et deux accès pour les façades strictement de supérieure à 20 mètres de large.
- Dans le cas d'une parcelle bordée par 2 voies, il ne sera autorisé qu'un seul accès au droit où celui-ci génère le moins de risques et de gêne pour la circulation du public.

7.1.3 Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 5 mètres dans les cas suivants :
 - Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
 - Ou lorsque la voie n'excède pas 20 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles, ainsi que l'accessibilité des Personnes à Mobilités Réduites (PMR).
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis ou des éléments naturels remarquables et intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes, éléments naturels remarquables.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des services de secours.
- Au-delà de 50 mètres, une borne incendie pourra être exigée.

Article UD 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

8.2 Assainissement

Les réseaux d'assainissement présent sur la commune de Domont sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution ;
- l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, sont prescrites par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).

Pour les voies publiques disposant uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes, le raccordement des eaux pluviales y est interdit.

Quel que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction en création ou réhabilitation, les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé sont créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eau pluviale est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire des constructions nouvelles en raison des caractéristiques altimétriques des terrains, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requière une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande disponible sur le site internet).
- Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix du dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'études spécialisé. Le projet d'installation d'assainissement NON collectif devra être préalablement approuvé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

8.2.2 Eaux pluviales

- Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement au réseau public d'eaux pluviales.
- La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public et le principe. Elle se doit d'être justifiée par une étude de « faisabilité et de dimensionnement du

dispositif de restitution au sol des eaux pluviales du projet » prenant en compte la perméabilité et la nature du sol, le niveau de la nappe souterraine, la surface disponible et les risques géotechniques. Si l'étude démontre une impossibilité de restitution au sol des eaux pluviales du projet, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est alors conditionnée au respect des prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement d'assainissement collectif en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

- La restitution au sol in situ des eaux pluviales collectées par les projets notamment par revêtement perméable, noues en surface ou épandage souterrain de faible profondeur (inférieure à 60 cm), devra systématiquement être privilégiée.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer aux stockages d'eau pluviales une double fonction : une fonction espace public urbain et une fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche modelée des espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- L'installation d'un séparateur hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des aires de stationnement est obligatoire. Elle est fonction du nombre de places de stationnement et du type de véhicules stationnés, définie par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).
- Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

8.2.3 Eaux industrielles : non domestiques ou assimilées domestiques

- L'évacuation des eaux dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation administrative spéciale du gestionnaire de collecte, du gestionnaire du réseau structurant et de transport ainsi que de la station de dépollution. Cette autorisation fixe les prescriptions applicables en fonction de la nature des eaux.

8.2.4 En zone de gypse

- Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits.
- Pour les assainissements non collectif, la restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (revêtement perméable, noues en surface, épandage souterrain de faible profondeur inférieur à 60 cm, ...) peut être autorisé par le SPANC uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions ou extensions, il doit être réalisé un ou des espaces clos dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public. Ces espaces devront s'insérer dans leur environnement immédiat.
- Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace clos équipé et d'une dimension minimale de 10m² d'emprise au sol pour le stockage des déchets ménagers. Au-delà de 10 logements, il est exigé 5m² d'emprise au sol supplémentaire par tranche de 10 logements (arrondi par excès). Ces espaces devront s'insérer dans leur environnement immédiat.

Règlement de la zone UE

La zone UE comprend l'essentiel des espaces spécifiquement dédiés au développement des activités économiques.

La zone UE comprend un secteur UEa spécifiquement à vocation d'activités artisanales ou commerciales.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UE comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
 - o Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
 - o Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux parcs urbains identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UE 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE et le secteur UEa :

- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement et autres hébergements touristiques,
- Les constructions à usage des salles d'équipements sportifs ou autres équipements recevant du public,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert ou couvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules usagers ou épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante autorisée en vertu du présent PLU ou à l'administration publique,
- Les décharges de tous types,
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs (y compris temporaire).
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée.
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la destination et/ou au caractère de la zone.

En outre, sont interdits dans le seul secteur UEa :

- Les constructions à vocation d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à de l'industrie ou de l'entrepôt.
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la destination et/ou au caractère de la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans la zone UE (hors secteur UEa) sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole à condition qu'il s'agisse de construction ou installation mutualisée entre plusieurs exploitations et nécessaire au stockage de matériel agricole ou matières premières alimentaires, de type CUMA ou silo agricole.
- Les constructions à usage d'exploitation forestière à condition qu'il s'agisse d'unité de transformation de type scierie ou de stockage de matériaux.
- Les constructions à usage de logement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'il soit dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des équipements pour des raisons de sécurité ou de fonctionnement normal des activités auxquelles ils sont associés ;
 - o Que le logement soit inséré dans le volume de la construction à vocation économique ;
 - o Que la surface de plancher du logement n'excède pas 1/4 de l'entière la surface de plancher de la construction à vocation économique ;
 - o Qu'il n'y ait qu'un seul logement par équipement gardienné et par unité foncière.
- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt, de bureau et de centre des congrès et d'exposition aux conditions cumulatives suivantes :

ZONE UE

- Les dangers et nuisances prévisibles résultants de l'exercice des activités doivent être prévenus de manière satisfaisante, pérenne et certaine eu égard aux quartiers et l'environnement immédiat de la zone où elles s'implantent, être compatible avec ces derniers.
- Les constructions doivent s'intégrer dans l'environnement paysager du site et de ses abords.
- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante et permanente eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances sur l'environnement actuel ou prévu (sonores, visuelles, olfactives, pollution, explosion, ...) de la zone où elles sont implantées et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Dans le secteur UEa sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UE	UEa
		Condition(s) : qu'il s'agisse de construction ou installation mutualisée entre plusieurs exploitations et nécessaire au stockage de matériel agricole ou matières premières alimentaires, de type CUMA ou silo agricole	
	Exploitation forestière	UE	UEa
		Condition(s) : qu'il s'agisse d'unité de transformation de type scierie ou de stockage de matériaux.	
Habitation	Logement	UE	UEa
		Condition(s) : le logement doit être dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des équipements pour des raisons de sécurité ou de fonctionnement normal des activités auxquelles ils sont associés, inséré dans le volume de la construction à vocation d'équipement, et d'une surface de plancher du logement n'excédant pas 1/4 de l'entière emprise au sol de l'équipement et qu'il n'y est qu'un seul logement par équipement gardienné.	
	Hébergement		UE / UEa
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	UE / UEa	
		Condition(s) : /	
	Restauration	UE / UEa	
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros	UE / UEa	
		Condition(s) : /	
		UE / UEa	

ZONE UE

	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Condition(s) : /	
	Hôtels	UE / UEa	
		Condition(s) : /	
	Autres hébergements touristiques		UE / UEa
		Condition(s) : /	
	Cinéma	UE / UEa	
		Condition(s) : /	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	UE / UEa	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	UE / UEa	
		Condition(s) : /	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	UE / UEa	
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle	UE / UEa	
		Condition(s) : /	
	Équipements sportifs		UE / UEa
		Condition(s) : /	
	Autres équipements recevant du public		UE / UEa
		Condition(s) : /	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	UE	UEa
		Condition(s) : Les dangers et nuisances prévisibles résultants de l'exercice des activités doivent être prévenus de manière satisfaisante, pérenne et certaine eu égard aux quartiers et l'environnement immédiat de la zone où elles s'implantent et être compatibles avec ces derniers. Les constructions doivent s'intégrer dans l'environnement paysager du site et de ses abords.	
	Entrepôt	UE	UEa
		Condition(s) : Les dangers et nuisances prévisibles résultants de l'exercice des activités doivent être prévenus de manière satisfaisante, pérenne et certaine eu égard aux quartiers et l'environnement immédiat de la zone où elles s'implantent, être compatible avec ces derniers. Les constructions doivent s'intégrer dans l'environnement paysager du site et de ses abords.	
	Bureau	UE / UEa	
		Condition(s) : Les dangers et nuisances prévisibles résultants de l'exercice des activités doivent être prévenus de manière satisfaisante, pérenne et certaine eu égard aux quartiers et l'environnement immédiat de la zone où elles s'implantent, être compatible avec ces derniers. Les constructions doivent s'intégrer dans l'environnement paysager du site et de ses abords.	
	Centre des congrès et d'exposition	UE / UEa	
		Condition(s) : Les dangers et nuisances prévisibles résultants de l'exercice des activités doivent être prévenus de manière satisfaisante, pérenne et certaine eu égard aux quartiers et l'environnement immédiat de la zone où elles s'implantent, être compatible avec ces derniers. Les constructions doivent s'intégrer dans l'environnement paysager du site et de ses abords.	

Article UE 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

ZONE UE

2.1 Mixité sociale

Sans dispositions particulières.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.
- Les rez-de-chaussée peuvent être occupés à 100% de la surface de plancher par des usages d'artisanat et commerce de détail, d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureau.

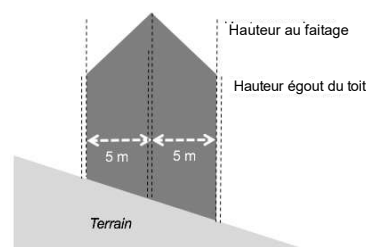
3.1.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées et antenne qui ne doivent pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur au faîtage.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres à partir du point le plus défavorable.



3.2.2 Règles générales

- La hauteur des constructions ne peut excéder 14 mètres au faîtage (ou à l'acrotère en cas de construction en toit terrasse) pris à partir du terrain naturel avant travaux. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées à condition de ne pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur du faîtage (ou l'attique).
- Le premier plancher habitable de la construction principale côté rue devra se situer à moins de 60 cm du terrain naturel, sauf obligation contraire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou en cas d'extension d'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation ne respectant pas ces dispositions.

3.2.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

ZONE UE

- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Toute construction (annexes et extensions comprises) doit respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et à la limite séparative des voies privées.
- Par rapport à la RD 301, un retrait de 50 mètres de l'axe de la voie, route classée à grande circulation, devra être respecté pour les constructions neuves et les extensions.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant ou sans réduire le retrait sont admises à condition de ne pas empiéter sur l'espace public et que les conditions de sécurité le permettent et sous réserve du respect des dispositions du présent PLU.

3.3.3. Pour les terrains situés entre deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies qui entoure le terrain d'assiette.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies qui entoure le terrain d'assiette.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Lorsque la limite séparative correspond à deux terrains zones UE, les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en respectant un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché
- Lorsque la limite séparative correspond à une limite entre la zone UE et un autre type de zone U (urbaine), une zone AU (à urbaniser), une zone A (agricole) ou une zone N (naturelle), les constructions doivent être implantées en respectant un retrait au moins égal à la hauteur de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 mètres.

3.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en largeur.
- Si une construction existe en limite séparative sur le terrain voisin, la nouvelle construction peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite. A défaut les marges d'isolement s'imposent.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin (margelle comprise) soit situé à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.
- Les piscines couvertes (dont la couverture atteint une hauteur supérieure à 1,80m) sont considérées comme des annexes et sont par conséquent soumises aux prescriptions relatives aux annexes dans la zone.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de retrait minimale de 6 mètres.

3.5.2 Règles particulières

- La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égale à 4 mètres.
- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction (extension comprise) et une piscine non couverte (margelle comprise) doit être au moins égale à 3 mètres.
- La distance minimale entre deux constructions annexes doit être au moins égale à 4 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - o Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis ;

ZONE UE

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article UE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement (se référer aux typologies présentées dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères), tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées (10% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU) de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée (10% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU) ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Un cahier de prescriptions architecturales et paysagères annexé au dossier de PLU vient compléter les prescriptions figurant ci-après.

4.2 Les toitures

Sauf mention contraire, l'ensemble des dispositions du présent article s'applique aux toitures des constructions, de leurs annexes, extension et des vérandas ainsi que des pergolas.

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception selon l'une des formes autorisées (parallélisme des pans, forme homogène sur les différents volumes, ...).
- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
 - Pour les constructions contiguës à une construction existante, de même pente que la toiture de cette construction ;
 - Supérieure à 10° pour les vérandas et les pergolas ;
 - Supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m.
- Les toitures terrasses sont autorisées sauf en secteur UEa. Lorsqu'elles sont végétalisées, le substrat devra être à minima de 15 cm de hauteur.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

ZONE UE

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les enduits de façades doivent être grattés ou lisses, les enduits talochés et projetés sont interdits.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).
- Toutes les ouvertures (y compris les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants) doivent être composées entre elles.
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" (RAL 9010) sont interdits. Cette interdiction s'applique pour tout élément apparent en façade.
- L'installation des enseignes et pré-enseignes est règlementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.4 Les éléments techniques

Aucun élément technique lié à une construction, annexe ou extension ne peut amener à une réduction de la largeur d'un trottoir, restreindre les conditions d'utilisation par les usagers ou rendre celui-ci non conforme à la réglementation en vigueur.

4.4.1 Règles générales

◆ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les règles PMR sur les voies ouvertes à la circulation du public devront être respectées.

◆ Les rampes de parking

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

◆ Les dévoiements des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture dans la limite de 1 mètre par rapport au faîtage de la construction.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et de l'environnement immédiat. L'utilisation d'un conduit de cheminée d'aération / ventilation métallique non recouvert est interdit.

◆ Les antennes

ZONE UE

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de manière à être la moins visible depuis le domaine public et de l'environnement immédiat.

Toute installation d'antenne, même parabolique, est interdite sur la façade donnant sur l'espace public ou toute voie ouverte au public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade de manière à ne pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

♦ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Sur les toitures à pans, afin de préserver l'aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Toute installation ou élément rattaché à celle-ci devront être non-visibles à partir du domaine public et de toute voie ouverte à la circulation du public, et encastrés dans la toiture.

Lorsque les panneaux solaires ou photovoltaïques sont implantés sur une toiture terrasse et dissimulé par un acrotère, leur installation n'est pas réglementée.

Lorsque le parti pris du projet le justifie, une implantation des panneaux solaires ou photovoltaïques en façade est autorisée à condition d'être intégré comme élément participant à l'ordonnance de la façade.

En cas de construction d'équipements de type ombrière pour le stationnement, l'implantation de panneaux solaires devra être privilégiée.

En zone UEa, les installations solaires doivent être non visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

♦ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés de manière à ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés et de l'environnement immédiat. Ces éléments ne doivent pas être visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

4.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.5 Les clôtures et les portails

Les prescriptions du présent article s'appliquent, sauf mentions contraires, sur l'ensemble des bordures et limites de la parcelle. Toutes les hauteurs mentionnées dans le présent article s'entendent comme calculées, avant travaux, à partir du niveau du sol du domaine public ou à défaut du niveau du sol de la voie de circulation quelle qu'elle soit jouxtant l'unité foncière au jour du dépôt du projet, jusqu'au point

ZONE UE

le plus haut (entendu comme tout élément rattaché à la clôture, y compris les éléments de décoration le cas échéant, inclus).

4.5.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et dans un rayon de 300 mètres.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un seul nouvel accès qui serait indispensable.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

4.5.2 En bordure des voies

- La clôture doit de préférence être constituée par un mur en pierre meulière, ou d'un ensemble homogène. Elles devront être constituées des ensembles homogènes composés :
 - o de haies d'essences variées (les feuillages ne devant pas empiéter de plus de 10 centimètres sur le domaine public) doublées ou non de grillage,
 - o ou de maçonneries pleines ou ajourées d'une hauteur maximale de 1 mètre à partir du terrain naturel avant travaux,
 - o ou de grillages, de barreaudages, ou de lisses horizontales ajourées,
 - o ou de murets surmontés ou non de grille ajourée.
- La mise en place d'un festonnage accompagnant les grilles pourra être autorisée à condition que celui-ci présente un traitement qualitatif, qu'il soit placé derrière le barreaudage et de même couleur.
- La hauteur totale ne doit pas dépasser 2 mètres. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.
- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives et droits. Ils ne peuvent pas être disposés devant ou à moins d'un mètre d'un équipement public (poteaux incendie, poteaux enedis ...).
- La largeur maximale des portails et portillons est fixée à 3,50 mètres.
 - o Dans le cas d'une clôture d'au moins 25 mètres de long, cette largeur peut être augmentée d'1 mètre.

4.5.3 En limites séparatives

- La clôture doit être constituée de murs maçonnés, de grillages plastifiés, de grilles, de claustra bois et/ou de haies vives.
- Dans tous les cas, sa hauteur n'excèdera pas 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.

4.5.4 Dispositions particulières

- Cas particulier des rues en pente : la clôture située le long d'une voie en pente devra être conçue de manière à laisser 0,40 m minimum de muret apparent au point le plus défavorable.

Article UE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère préalable du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf si leur suppression, dûment justifiée, est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre abattu devra être remplacé par la plantation d'un arbre de même espèce au droit de la parcelle.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Les espaces perméables doivent représenter à minima 30% de la surface du terrain (=100% du terrain - 60% d'emprise au sol des constructions à maxima – 10% d'espaces imperméabilisés pour les accès voirie incluant les bandes de roulement). Les 2/3 des espaces perméables exigés devront obligatoirement être traités en espaces verts de pleine terre et d'un seul tenant.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

5.2.2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

5.2.3 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.
- Les espèces végétales à fort potentiel allergisant (annexe 7) sont autorisées de manière très ponctuelle et exceptionnelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions.

5.2.4 Règle particulière

ZONE UE

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

5.3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

- Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Article UE 6 : Stationnement

A titre liminaire, il est précisé que l'ensemble des aires de stationnement, pour quel que type de véhicules que ce soit, est obligatoirement réalisé en espaces perméables avec des matériaux facilitant l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement. Seules les bandes de roulement des véhicules pourront être réalisées en espaces imperméables, sous réserve d'un traitement spécifique et adapté au droit de la parcelle des eaux de pluie et de ruissellement résultant de cet aménagement.

6.1 Prescriptions en matière de stationnement

6.1.1 Dispositions générales

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent règlement est maintenu.
- En cas de changement de destination, il est exigé la réalisation de stationnement conformément aux dispositions du 6.1.2.
- Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10% du total requis défini en fonction des règles édictées ci-dessous.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, toute décimale entamée est arrondie au chiffre supérieur.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent dans le cas des divisions parcellaires, tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.

ZONE UE

- Pour toute destination hors habitation, il est exigé 2% de places pour Personne à Mobilité Réduite par rapport au volume total de places envisagées (arrondi par excès). Ce nombre de place ne pouvant être inférieur 1.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	Habitat : 2 places de stationnement par logement.
Bureaux	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de plancher destinée aux bureaux
Commerces et activités de services :	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de vente. Au-delà, 1 place pour 20m ² supplémentaire. La surface, bâtie ou non, consacrée au stationnement, ne pourra excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
Entrepôt	1 place pour 50m ² affectés à l'activités entrepôts.
Industrie	1 place pour 50m ² affectés à l'activités entrepôts.
Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique	1 place de stationnement par chambre.
Installations nécessaires aux services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Il doit notamment être réalisé : - 6 places de stationnement pour 10 lits d'établissement de santé (hôpital, clinique, ...) ; - 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences personnes âgées, ... - 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré ; - 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.

6.1.3 Dispositions particulières aux terrains situés aux abords de la gare ferroviaire (à moins de 500m)

Pour les destinations et sous-destinations concernées, ces dispositions se substituent à celles prévues par l'article 6.1.2.

- Habitation : il est exigé la réalisation d'1 place par logement au minimum.
- Bureau : il est exigé :
 - o au minimum, 1 place par 50 m² de surface de plancher (reprise de la règle générale),
 - o et au maximum, 1 place par 45 m² de surface de plancher.

ZONE UE

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions minimales des places

- En cas de stationnement perpendiculaire :
 - o longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
 - o largeur : 2,30 mètres.
- En cas de stationnement en épi :
 - o longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
 - o largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
 - o longueur : 5 mètres ;
 - o largeur : 2,20 mètres.

6.2.2 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et sécurisée.
- Les largeurs des accès sont mentionnées dans l'annexe « définitions ».
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.
- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Commerce et activité de service	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65 m ² de surface de plancher).
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 8 à 12 élèves.

ZONE UE

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 50 m² de surface de plancher). Entrepôt : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 100 m² de surface de plancher). Bureau : L'espace de stationnement doit correspondre à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
---	--

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UE 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7-1 Les accès

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée (justificatif de propriété ou servitude de passage au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme) permettant la circulation de tous types de véhicules des services de lutte contre l'incendie, de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Aucun accès ne peut engendrer une gêne ou une restriction de circulation des usagers du domaine public ou de toute voie ouverte à la circulation du public.

7.1.2 Nombres d'accès autorisés

- Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Dans le cas d'une parcelle bordée par 2 voies, il ne sera autorisé qu'un seul accès au droit où celui-ci génère le moins de risques et de gêne pour la circulation du public.

7.1.3 Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 5 mètres dans les cas suivants :
 - Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
 - Ou lorsque la voie n'excède pas 20 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles, ainsi que l'accessibilité des Personnes à Mobilités Réduites (PMR).
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis ou des éléments naturels remarquables et intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des services de secours.
- Au-delà de 50 mètres, une borne incendie pourra être exigée.

Article UE 8 : Desserte par les réseaux

ZONE UE

8.1 Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

8.2 Assainissement

Les réseaux d'assainissement présent sur la commune de Domont sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution ;
- l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, sont prescrites par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).

Pour les voies publiques disposant uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes, le raccordement des eaux pluviales y est interdit.

Quel que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction en création ou réhabilitation, les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé sont créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eau pluviale est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire des constructions nouvelles en raison des caractéristiques altimétriques des terrains, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requière une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande disponible sur le site internet).
- Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix du dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'études spécialisé. Le projet d'installation d'assainissement NON collectif devra être préalablement approuvé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

8.2.2 Eaux pluviales

- Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement au réseau public d'eaux pluviales.
- La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public et le principe. Elle se doit d'être justifiée par une étude de « faisabilité et de dimensionnement du dispositif de restitution au sol des eaux pluviales du projet » prenant en compte la perméabilité et la nature du sol, le niveau de la nappe souterraine, la surface disponible et les risques

géotechniques. Si l'étude démontre une impossibilité de restitution au sol des eaux pluviales du projet, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est alors conditionnée au respect des prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement d'assainissement collectif en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

- La restitution au sol in situ des eaux pluviales collectées par les projets notamment par revêtement perméable, noues en surface ou épandage souterrain de faible profondeur (inférieure à 60 cm), devra systématiquement être privilégiée.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer aux stockages d'eau pluviales une double fonction : une fonction espace public urbain et une fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche modelée des espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- L'installation d'un séparateur hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des aires de stationnement est obligatoire. Elle est fonction du nombre de places de stationnement et du type de véhicules stationnés, définie par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).
- Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

8.2.3 Eaux industrielles : non domestiques ou assimilées domestiques

- L'évacuation des eaux dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation administrative spéciale du gestionnaire de collecte, du gestionnaire du réseau structurant et de transport ainsi que de la station de dépollution. Cette autorisation fixe les prescriptions applicables en fonction de la nature des eaux.

8.2.4 En zone de gypse

- Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits.
- Pour les assainissements non collectif, la restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (revêtement perméable, noues en surface, épandage souterrain de faible profondeur inférieur à 60 cm, ...) peut être autorisé par le SPANC uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions ou extensions, il doit être réalisé un ou des espaces clos dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement. Ces espaces devront s'insérer dans leur environnement immédiat.

ZONE UE

- En toutes hypothèses il devra s'agir d'un espace clos équipé pour le stockage des déchets.

Règlement de la zone 1AU

La zone 1AU se présente comme le prolongement de la zone résidentielle dédiée majoritairement à l'accueil d'habitat.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AU comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
 - Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
 - Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux parcs urbains identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AU 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées au commerce et activités de services à l'exception de l'artisanat et le commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Les constructions à destination de salle d'art et de spectacle ou d'équipements sportifs,
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire,
- Les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les décharges de tous types,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules usagers ou épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante autorisée en vertu du présent PLU.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravane, camping-car ou mobil-home quelle qu'en soit la durée.
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la destination et/ou au caractère de la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Les types d'activités, destinations et sous-destinations sont autorisés :
 - o Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
 - o Et sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

En complément de la disposition précédente, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage artisanal sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - o Qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,
 - o Que les nuisances et dangers sont prévenus de façon satisfaisante et permanente eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les autres constructions recevant du public à condition de ne pas être un équipement de type salle polyvalente ou autres salles de rassemblement et qu'ils soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.
- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;

ZONE 1AU

- Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante et permanente eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances sur l'environnement actuel ou prévu (sonores, visuelles, olfactives, pollution, explosion, ...) de la zone où elles sont implantées et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
		Condition(s) : /	
	Exploitation forestière		X
		Condition(s) : /	
Habitation	Logement	X	
		Condition(s) : /	
	Hébergement	X	
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
		Condition(s) : qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune sans entraîner de gêne, d'incommodité ou nuisance.	
	Restauration		X
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros		X
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
		Condition(s) : /	
	Hôtels		X
		Condition(s) : /	
	Autres hébergements touristiques		X
		Condition(s) : /	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
		Condition(s) : /	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle		X
		Condition(s) : /	

ZONE 1AU

	Équipements sportifs		X
		Condition(s) : /	
	Autres équipements recevant du public	X	
		Condition(s) : de ne pas être un équipement de type salle polyvalente ou autres salles de rassemblement et qu'ils soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
		Condition(s) : /	
	Entrepôt		X
		Condition(s) : /	
	Bureau		X
		Condition(s) : /	
	Centre des congrès et d'exposition		X
		Condition(s) : /	

Article 1AU 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Les opérations de logements groupés ou en collectif de 15 logements et plus, sont autorisées si elles comportent à minima 30% de la surface de plancher affectée pour des logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette création de logements sociaux devra respecter impérativement la répartition des différentes catégories de logements fixée par la loi « SRU » relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (PLAI, PLUS, PLS...). Ces dispositions resteront applicables jusqu'à ce que la Commune atteigne en totalité l'objectif imposé en matière de logements sociaux.

Il est précisé que le pourcentage de 30% susmentionné est arrêté en fonction des obligations fixées par la loi en la matière et variera en fonction des nouvelles réglementations.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AU 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol ne devra pas excéder 40% de la surface du terrain.

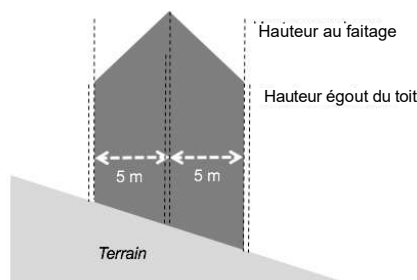
3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées et antenne qui ne doivent pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur au faitage.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres à partir du point le plus défavorable.



3.2.2 Règles générales

- La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage (ou à l'attique en cas de construction en toit terrasse) pris à partir du terrain naturel avant travaux. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + 1 étage + des combles aménageables (ou du rez-de-chaussée + 2 étages en cas de toiture terrasse). Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées à condition de ne pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur du faitage (ou l'attique).
- Lorsque la construction comprend au moins un local commercial en rez-de-chaussée, une hauteur maximale d'un mètre supplémentaire (10 mètres au faitage ou à l'attique) est autorisée à condition de respecter le nombre de niveaux (un rez-de-chaussée + 2 niveaux). La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres du sol au plafond.
- La hauteur maximale des extensions et annexes à l'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation à laquelle elles se rattachent.
- Les annexes de moins de 10m² d'emprise au sol et/ou de surface plancher, de type abri de jardin sont limitées à 2,20 mètres de hauteur au faitage.

ZONE 1AU

- Le premier plancher habitable de la construction principale côté rue devra se situer à moins de 60 cm du terrain naturel, sauf obligation contraire pour s'adapter à un risque naturel connu ou en cas d'extension d'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation ne respectant pas ces dispositions.

3.2.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Lorsque qu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée sur le document graphique, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions principales et leurs extensions ainsi que les annexes devront être implantées dans une marge comprise entre 4 mètres et 15 mètres des voies publiques et privées ouverte à la circulation automobile.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- L'espace de retrait, entre la voie et la façade de la construction principale, devra être traité en espaces verts plantés.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- Dans le cas d'une implantation de plusieurs constructions voisines (sur un même coté de voirie), dans une marge inférieure à 4 mètres des voies publiques et privées ouverte à la circulation automobile, une implantation selon un retrait identique à celle des construction voisines est autorisée afin de prolonger la continuité visuelle de la rue.
- Les dispositions du 3.3.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de ne pas dépasser 300 mm (réf. RE-2020).

3.3.3. Pour les terrains situés entre deux voies

ZONE 1AU

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à la rue qui fait face à l'entrée principale de la construction ou qui en est la plus proche. La limite par rapport à l'autre voie sera traitée comme une limite séparative.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies

- Les constructions (annexes et extensions comprises) doivent être implantées de façon à respecter le gabarit défini par les constructions existantes sur l'une des deux voies. La limite par rapport à l'autre rue sera traitée comme une limite latérale.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- L'implantation des constructions par rapport à la limite de fond de terrain devra respecter un retrait minimal de 4 mètres.
- L'implantation de construction par rapport aux limites latérales est fonction de la largeur de la parcelle :
 - Si la parcelle à une largeur inférieure à 12 mètres, l'implantation doit se faire :
 - sur les deux limites latérales,
 - ou sur seulement l'une des limites latérales en respectant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à l'autre limite séparative,
 - ou en respectant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport au deux limites latérales.
 - Si la parcelle à une largeur comprise entre 12 et 20 mètres, l'implantation doit se faire :
 - sur les deux limites latérales,
 - ou sur seulement l'une des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'autre limite latérale,
 - ou en respectant un retrait d'au moins 4 mètres par rapport au deux limites latérales.
 - Si la parcelle à une largeur strictement supérieure à 20 mètres, l'implantation doit se faire en respectant un retrait d'au moins 4 mètres par rapport au deux limites séparatives.

3.4.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Les travaux d'isolation

ZONE 1AU

sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière, sans piètement sur le domaine public et sous réserve de ne pas dépasser 300 mm (réf. RE-2020).

- Au-delà d'une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement par rapport aux voies, les constructions dont la hauteur n'excède pas 5 mètres au faîtage (ou à l'attique) peuvent s'implanter sur les limites séparatives dans la limite de 5 mètres de façade.
- Les ouvertures réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dont le linteau est situé à 2 mètres au maximum au-dessus du terrain naturel, la distance minimale en vis à vis de la limite séparative est fixée à 4 mètres.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin (margelle comprise) soit situé à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.
- Les piscines couvertes (dont la couverture atteint une hauteur supérieure à 1,80m) sont considérées comme des annexes et sont par conséquent soumises aux prescriptions relatives aux annexes dans la zone.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance (« D ») en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur (« H ») de la construction à l'égout du toit, soit $D=H$. Cette distance peut être réduite à $D=H/2$ si les parties de construction en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

3.5.2 Règles particulières

- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction (extension et annexe comprise) et une piscine non couverte (margelle comprise) doit être au moins égale à 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - o Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article 1AU 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Un cahier de prescriptions architecturales et paysagères annexé au présent règlement de PLU précise et complète les prescriptions figurant à l'article 1AU4. Ces prescriptions sont à respecter pour tout projet en zone 1AU.

ZONE 1AU

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement (se référer aux typologies présentées dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères), tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction et ne pas réduire ou nuire les caractéristiques des éléments historiques et/ou architecturaux des sites et bâtiments et/ou de son environnement. En toute hypothèse, devront être conservés et mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. La meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains, devra être recherchée.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

4.2 Les toitures

Sauf mention contraire, l'ensemble des dispositions du présent article s'applique aux toitures des constructions, de leurs annexes, extension et des vérandas ainsi que des pergolas.

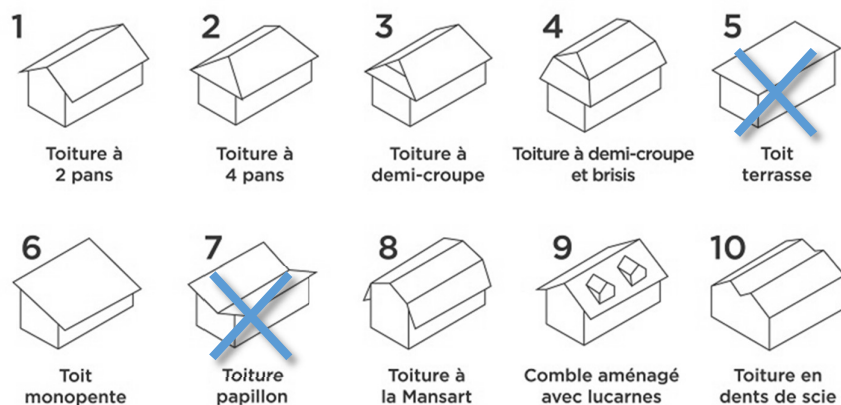
4.2.1 Règles générales

♦ La forme

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception selon l'une des formes autorisées (parallélisme des pans, forme homogène sur les différents volumes, ...).
- En cas de toiture à pans, la pente doit être adaptée aux matériaux de couverture utilisés et s'insérer dans l'environnement.
- Les toitures terrasses sont interdites.
- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
 - o Pour les constructions contiguës à une construction existante, de même pente que la toiture de cette construction ;
 - o Supérieure à 10° pour les vérandas et les pergolas ;
 - o Supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m.
- En cas de toitures à la Mansart le brisis ne devra pas être supérieur à 75°. Le terrasson pourra varier selon le matériau utilisé entre 15° et 38°.
- Les toitures des extensions et annexes à l'habitation doivent faire l'objet d'un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs) qui garantis une bonne insertion et une continuité avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés et du domaine public. Les toitures des annexes ou extensions sont soumises aux mêmes règles que les toitures des constructions, y compris pour ce qui concerne leur pente.

Illustration de synthèse des types de toitures autorisées :

ZONE 1AU



♦ L'aspect

- L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Une couverture en tuile sans relief, en ardoise naturelle ou fibrociment posée droite devra être privilégiée.
- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).
- Dans le périmètre de l'église relevant d'un avis conforme de l'ABF, les matériaux similaires à l'ardoise ou à la tuile sont interdits. Toutefois, pour les constructions sans caractère particulier et non covisible avec l'église, il est accepté de la petite tuile plate 27/m² mais toujours en terre cuite.

Sont interdits :

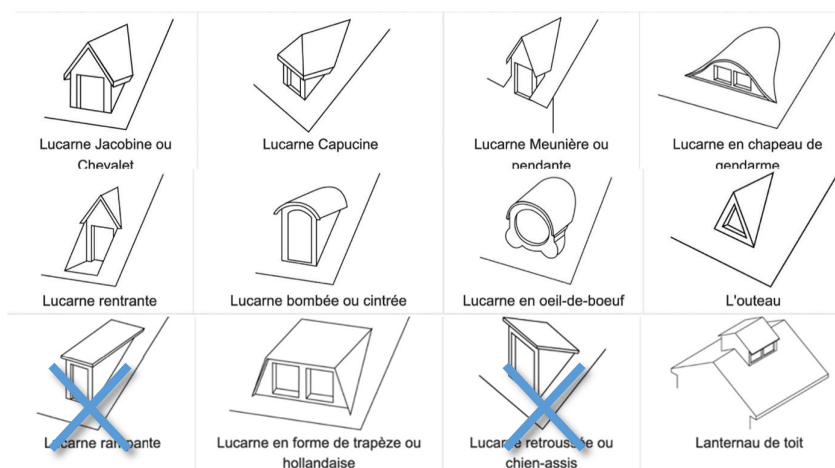
- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations, leurs extensions et leurs annexes.
- L'emploi de bardeaux bitumineux sur les annexes, extensions et les constructions.

4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Les ouvertures seront constituées par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.
- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction (être dans l'alignement des fenêtres en façade).
- Un seul rang horizontal de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :





4.2.3. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas et/ou pergolas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas et des pergolas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...). L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Les matériaux et parement des constructions dont la typologie est présentée dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères doivent être maintenue à l'identique.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain, ainsi qu'avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les enduits seront de teintes identiques ou proches de celles définies par le nuancier de couleur en annexe 6 du présent règlement. Elles seront choisies de manière à être en harmonie avec celle des bâtiments anciens et les constructions avoisinantes.
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" (RAL 9010) sont interdites. Cette interdiction s'applique pour tout élément apparent en façade.
- Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.
- Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

ZONE 1AU

- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.
- L'installation des enseignes et pré-enseignes est règlementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent et ne pas altérer le caractère historique ou architectural de la construction existante et de son quartier environnant. Les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et identique ou proches à l'une des teintes prescrites en annexe 6 du présent règlement. En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant devra être utilisée.
- Pour les façades sur rue, les ouvertures doivent être plus hautes que larges.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade, depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples et s'intégrer à l'architecture du bâtiment tant dans les matériaux utilisés que dans le choix des couleurs. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.

4.3.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.4 Les façades commerciales

- Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
- Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :
 - o Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
 - o Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
 - o L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
 - o Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
 - o Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches,

retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;

- Lorsqu'un commerce est implanté à l'angle de deux voies, ses vitrines doivent être continue et se poursuivre sur une même hauteur ;
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont ajourés ;
- L'installation des enseignes et pré-enseignes est règlementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.5 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant une qualité architecturale

- L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural (se référer aux typologies présentées dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères) doivent être respectées lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (voir cahier de prescriptions en annexe du règlement). Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...).
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

4.6 Les éléments techniques

Aucun élément technique lié à une construction, annexe ou extension ne peut amener à une réduction de la largeur d'un trottoir, restreindre les conditions d'utilisation par les usagers ou rendre celui-ci non conforme à la réglementation en vigueur.

4.6.1 Règles générales

◆ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les règles PMR sur les voies ouvertes à la circulation du public devront être respectées.

◆ Les rampes de parking

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

◆ Les édicules et gaines techniques

Les édicules et gaines techniques ne doivent pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte à la circulation du public.

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

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

s'harmonisant avec elle. L'installation de ce type d'élément devra veiller à limiter les nuisances sonores (isolation phonique, ...).

◆ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures ou dans le corps Les édicules techniques en toiture doivent présenter une intégration architecturale qualitative et ne pas être visibles à partir de toute voie ouverte au public.

◆ Les dévoiements des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture dans la limite de 1 mètre par rapport au faitage de la construction et sous réserve d'un traitement architectural qui s'insère dans l'environnement immédiat de la construction.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et de l'environnement immédiat. L'utilisation d'un conduit de cheminée d'aération / ventilation métallique non recouvert est interdit.

◆ Les antennes

Les antennes individuelles d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de manière à être la moins visible depuis le domaine public et de l'environnement immédiat.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade de manière à ne pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.

Toute installation d'antenne, même parabolique, est interdite sur la façade donnant sur l'espace public ou toute voie ouverte au public.

Toute antenne visible devra être dissimulé dans l'environnement par l'utilisation de dispositifs « trompe l'œil » (exemple : fausse souche de cheminée pour une antenne sur toit ou antenne arbre dans un environnement agricole ou naturel).

◆ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Afin de préserver l'aspect du faitage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils doivent être non visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

A ce titre, il doit être privilégié :

- Soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...) non visible depuis le domaine public et de toute voie ouverte à la circulation du public;
- Une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
- Une implantation en bandeaux en crête ou en bas de toiture ;
- Une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

◆ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

ZONE 1AU

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les bornes de recharge de véhicule électrique privée) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés et de l'environnement immédiat.

Leur pose en façade sur rue est interdite, ils ne doivent pas être visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

4.6.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.7 Les clôtures et les portails

Les prescriptions du présent article s'appliquent, sauf mentions contraires, sur l'ensemble des bordures et limites de la parcelle. Toutes les hauteurs mentionnées dans le présent article s'entendent comme calculées, avant travaux, à partir du niveau du sol du domaine public ou à défaut du niveau du sol de la voie de circulation quelle qu'elle soit jouxtant l'unité foncière au jour du dépôt du projet, jusqu'au point le plus haut (entendu comme tout élément rattaché à la clôture, y compris les éléments de décoration le cas échéant, inclus).

4.7.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et dans un rayon de 300 mètres.
- Les clôtures en matériaux de qualité (en pierre, moellon, ou présentant des éléments de modénatures d'intérêt) doivent être conservées. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un seul nouvel accès ou pour des conditions de sécurité publique. En cas de travaux sur ces clôtures, l'emploi du ou des même(s) matériaux est exigé afin de pérenniser la qualité de la clôture.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.
- La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.
- Les enduits fantaisies de type rustique sont proscrits.
- La couleur des travées sera uniforme et devra s'intégrer à l'environnement immédiat. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite.
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur maximale de 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Chaque palier sera délimité par un pilier de 2 mètres maximum à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. En aucun cas la clôture devra avoir au point le plus haut une hauteur supérieure à 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Toutes les clôtures doivent être ajourées d'au moins 1 cm entre chaque composant de celles-ci et sur l'ensemble de leur longueur et hauteur de nature à permettre une visibilité directe pour les services de secours au droit de la parcelle en cas d'interventions.

4.6.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

- La hauteur maximale des clôtures, portails et portillons est limitée à 2 mètres à partir du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle, mesurée à partir du sol du domaine public avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de présenter un intérêt architectural ou qualitatif et de respecter l'aspect de ce mur existant et sa hauteur, dans la limite maximale de 2,50 mètres. Au-delà, les dispositions du présent PLU s'appliquent.
- Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails et portillons limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- Dans le cas d'une clôture mixte, composée d'une clôture pleine (mur bahut) et d'une clôture ajourée (devant barreaudage ajouré ou lisse), la hauteur de la clôture pleine est limitée à 1,00 mètre, mesurée à partir du sol du domaine public, pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
- Les clôtures non mixtes devront être constituées des ensembles homogènes composés :
 - o de haies d'essences variées (les feuillages ne devant pas empiéter de plus de 10 centimètres sur le domaine public) doublées ou non de grillage,
 - o ou de maçonneries pleines ou ajourées d'une hauteur maximale de 1 mètre à partir du terrain naturel avant travaux,
 - o ou de grillages, de barreaudages, ou de lisses horizontales ajourées,
 - o ou de murets surmontés ou non de grille ajourée.
- Les portails et portillons d'accès seront :
 - o de forme simple, sans excès de surcharges décoratives ;
 - o de teinte identique ou proche de celles du nuancier en annexe 6 du présent règlement, en harmonie avec les menuiseries de la construction principale ;
 - o limités pour les portails à une largeur de 4 mètres et pour les portillons à 1,50 mètre ;
 - o limités à un portail et un portillon par unité foncière ;
 - o limités à un portillon par tranche de 20 mètres de façade côté rue.
 - o Ne pas être disposés devant ou à moins d'un mètre d'un équipement public (poteaux incendie, poteaux enedis ...).
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique
- Sont interdites les utilisations :
 - o de toile tissée ou déroulée ;
 - o de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre ;
 - o de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...) ;
 - o de tous dispositifs d'occultation provisoires ou définitifs.

4.7.3 En limites séparatives

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.
- La clôture doit être constituée de murs maçonnés, de grillages plastifiés, de barreaudage, de claustra bois et/ou de haies vives.

4.7.4 Dispositions particulières

- En cas de clôture préexistante ne respectant pas les règles ci-dessus, tout travaux sur celle-ci devra être conforme au présent règlement, à l'exception des clôtures de qualité architecturale ou historique s'intégrant dans leur environnement.

Article 1AU 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère préalable du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Les espaces perméables doivent représenter à minima 55% de la surface du terrain (=100% du terrain - 40% d'emprise au sol des constructions à maxima – 5% d'espaces imperméabilisés pour les accès voirie incluant les bandes de roulement). Les 2/3 des espaces perméables exigés devront obligatoirement être traités en espaces verts de pleine terre et d'un seul tenant.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.

5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500m².
- Lorsque leur surface excède 1 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives couplées à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
- Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

5.2.3 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives qui sont prosrites (cf. cahier de prescriptions architecturales et paysagères).
- Les espèces végétales à fort potentiel allergisant (annexe 7) sont autorisées de manière ponctuelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions.

5.2.4 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article 1AU 6 : Stationnement

A titre liminaire, il est précisé que l'ensemble des aires de stationnement, pour quel que type de véhicules que ce soit, est obligatoirement réalisé en espaces perméables avec des matériaux facilitant l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement. Seules les bandes de roulement des véhicules pourront être réalisées en espaces imperméables, sous réserve d'un traitement spécifique et adapté au droit de la parcelle des eaux de pluie et de ruissellement résultant de cet aménagement.

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur destination reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent PLU est maintenu. Au-delà, les règles du présents PLU trouvent à s'appliquer.
- Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10% du total requis défini en fonction des règles édictées ci-dessous.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, toute décimale entamée est arrondie au chiffre supérieur.
- Pour toute opération d'ensemble créant plus de 4 nouveaux logements, il est exigé en sus des dispositions du 6.1.2 la création à minima d'une place spécifique de stationnement visiteur pour 4 logements (arrondi par excès).
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent dans le cas des divisions parcellaires, tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.
- Pour toute destination, hors habitation, il est exigé 2% de places pour Personne à Mobilité Réduite par rapport au volume total de places envisagées (arrondi par excès). Ce nombre de place ne pouvant être inférieur 1.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	2 places de stationnement par logement avec 1 place supplémentaire pour toute augmentation cumulée d'emprise au sol par tranche de 20m ² depuis l'approbation du présent PLU.

ZONE 1AU

Bureaux	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de plancher destinée aux bureaux
Commerces et activités de services	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de vente. Au-delà, 1 place pour 20m ² supplémentaire, arrondi par excès. La surface, bâtie ou non, consacrée au stationnement, ne pourra excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Il doit notamment être réalisé : - 6 places de stationnement pour 10 lits d'établissement de santé (hôpital, clinique, ...) ; - 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences personnes âgées, ... - 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré ; - 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.
Entrepôt	1 place pour 50m ² affectés à l'activités entrepôts (arrondi par excès).
Industrie	1 place pour 50m ² affectés à l'activités (arrondi par excès).
Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique	1 place de stationnement par chambre.

6.1.3 Dispositions particulières aux terrains situés aux abords de la gare ferroviaire (à moins de 300 m)

Pour les destinations et sous-destinations concernées, ces dispositions se substituent à celles prévues par l'article 6.1.2.

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires : il est exigé la réalisation de 0,5 place de stationnement par logement au minimum (selon l'article R.151-46 du Code de l'Urbanisme, 3 places d'hébergement en résidence pour personnes âgées dépendantes ou en résidence universitaires équivalent à un logement).
- Autres habitations : il est exigé la réalisation d'1 place par logement au minimum.
- Bureau : il est exigé 1 place par 50 m² de surface de planche.

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions minimales des places

- En cas de stationnement perpendiculaire :
 - o longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
 - o largeur : 2,30 mètres.
- En cas de stationnement en épi :
 - o longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
 - o largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
 - o longueur : 5 mètres ;
 - o largeur : 2,20 mètres.

6.2.2 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et sécurisée.

- Les largeurs des accès sont mentionnées dans l'annexe « définitions ».
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.

6.3 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues et poussettes

- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions/extensions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Commerce et activité de service	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65 m ² de surface de plancher).
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 8 à 12 élèves.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 50 m ² de surface de plancher). Entrepôt : Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 100 m ² de surface de plancher). Bureau : L'espace de stationnement doit correspondre à 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article 1AU 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7-1 Les accès

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée (justificatif de propriété ou servitude de passage au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme) permettant la circulation de tout type de véhicule des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Aucun accès ne peut engendrer une gêne ou une restriction de circulation des usagers du domaine public ou de toute voie ouverte à la circulation du public.

7.1.2 Nombres d'accès autorisés

- Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Il ne sera autorisé qu'un seul accès pour les façades de moins de 20 mètres de large et deux accès pour les façades strictement de supérieure à 20 mètres de large.
- Dans le cas d'une parcelle bordée par 2 voies, il ne sera autorisé qu'un seul accès au droit où celui-ci génère le moins de risques et de gêne pour la circulation du public.

7.1.3 Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 5 mètres dans les cas suivants :
 - Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie n'excède pas 20 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles, ainsi que l'accessibilité des Personnes à Mobilités Réduites (PMR).
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis ou des éléments naturels remarquables et intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes, éléments naturels remarquables.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des services de secours.
- Au-delà de 50 mètres, une borne incendie pourra être exigée.

Article 1AU 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

8.2 Assainissement

Les réseaux d'assainissement présent sur la commune de Domont sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution ;
- l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, sont prescrites par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).

Pour les voies publiques disposant uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes, le raccordement des eaux pluviales y est interdit.

Quel que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction en création ou réhabilitation, les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé sont créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eau pluviale est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire des constructions nouvelles en raison des caractéristiques altimétriques des terrains, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requière une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande disponible sur le site internet).
- Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix du dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'études spécialisé. Le projet d'installation d'assainissement NON collectif devra être préalablement approuvé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

8.2.2 Eaux pluviales

- Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement au réseau public d'eaux pluviales.
- La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public et le principe. Elle se doit d'être justifiée par une étude de « faisabilité et de dimensionnement du

dispositif de restitution au sol des eaux pluviales du projet » prenant en compte la perméabilité et la nature du sol, le niveau de la nappe souterraine, la surface disponible et les risques géotechniques. Si l'étude démontre une impossibilité de restitution au sol des eaux pluviales du projet, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est alors conditionnée au respect des prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement d'assainissement collectif en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

- La restitution au sol in situ des eaux pluviales collectées par les projets notamment par revêtement perméable, noues en surface ou épandage souterrain de faible profondeur (inférieure à 60 cm), devra systématiquement être privilégiée.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer aux stockages d'eau pluviales une double fonction : une fonction espace public urbain et une fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche modelée des espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- L'installation d'un séparateur hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des aires de stationnement est obligatoire. Elle est fonction du nombre de places de stationnement et du type de véhicules stationnés, définie par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).
- Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

8.2.3 Eaux industrielles : non domestiques ou assimilées domestiques

- L'évacuation des eaux dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation administrative spéciale du gestionnaire de collecte, du gestionnaire du réseau structurant et de transport ainsi que de la station de dépollution. Cette autorisation fixe les prescriptions applicables en fonction de la nature des eaux.

8.2.4 En zone de gypse

- Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits.
- Pour les assainissements non collectif, la restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (revêtement perméable, noues en surface, épandage souterrain de faible profondeur inférieur à 60 cm, ...) peut être autorisé par le SPANC uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions ou extensions, il doit être réalisé un ou des espaces clos dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public. Ces espaces devront s'insérer dans leur environnement immédiat.
- Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace clos équipé et d'une dimension minimale de 10m² d'emprise au sol pour le stockage des déchets ménagers. Au-delà de 10 logements, il est exigé 5m² d'emprise au sol supplémentaire par tranche de 10 logements (arrondi par excès). Ces espaces devront s'insérer dans leur environnement immédiat.

Règlement de la zone 1AUde

La zone 1AUde se présente comme le prolongement de la zone résidentielle mais dédiée à l'accueil d'équipements et services.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUde comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
 - Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
 - Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux parcs urbains identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUde 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées aux commerces et activités de services,
- Les constructions dont l'usage serait une sous-destination de la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les décharges de tous types,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules usagers ou épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante autorisée en vertu du présent PLU.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravane, camping-car ou mobil-home quelle qu'en soit la durée.
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la destination et/ou au caractère de la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Les types d'activités, destinations et sous-destinations sont autorisés :
 - o Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
 - o Et sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

En complément de la disposition précédente, sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante et permanente eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances sur l'environnement actuel ou prévu (sonores, visuelles, olfactives, pollution, explosion, ...) de la zone où elles sont implantées et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les constructions à usage de logement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'il soit dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des équipements ;

ZONE 1AUde

- Que le logement soit inséré dans le volume de la construction à vocation d'équipement ;
- Que la surface de plancher du logement n'excède pas 1/3 de l'entière emprise au sol de l'équipement ;

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
		Condition(s) : /	
	Exploitation forestière		X
		Condition(s) : /	
Habitation	Logement	X	
		Condition(s) : le logement doit être dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des équipements, inséré dans le volume de la construction à vocation d'équipement, et d'une surface de plancher du logement n'excédant pas 1/3 de l'entière emprise au sol de l'équipement	
	Hébergement	X	
		Condition(s) :	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X
		Condition(s) : /	
	Restauration		X
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros		X
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
		Condition(s) : /	
	Hôtels		X
		Condition(s) : /	
	Autres hébergements touristiques		X
		Condition(s) : /	
	Cinéma		X
		Condition(s) : /	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
		Condition(s) : /	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle	X	
		Condition(s) : /	
	Équipements sportifs	X	
		Condition(s) : /	
	Autres équipements recevant du public	X	
		Condition(s) : /	
Autres activités des secteurs	Industrie		X
		Condition(s) : /	

ZONE 1AUde

	Entrepôt		X
		Condition(s) : /	
	Bureau		X
		Condition(s) : /	
	Centre des congrès et d'exposition		X
		Condition(s) : /	

Article 1AUde 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Sans dispositions particulières.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUde 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.
- Les rez-de-chaussée peuvent être occupés à 100% de la surface de plancher par de l'artisanat et commerce, de l'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ou du bureau.

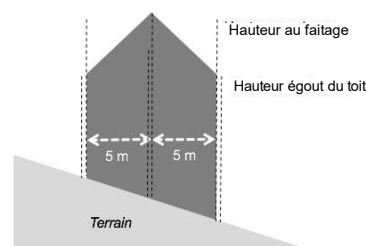
3.1.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées et antenne qui ne doivent pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur au faitage.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres à partir du point le plus défavorable.



3.2.2 Règles générales

- La hauteur des constructions ne peut excéder 14 mètres au faitage (ou à l'attique en cas de construction en toit terrasse) pris à partir du terrain naturel avant travaux. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées à condition de ne pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur du faitage (ou l'attique).

3.2.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Lorsqu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée sur le document graphique, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions principales devront être implantées à l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile.
- Les annexes à la construction principale peuvent s'implanter :
 - o Soit à l'alignement
 - o Soit en respectant un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale dans le prolongement de l'existant sont admises sans réduire le retrait et sous réserve qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, sous réserve du respect des autres dispositions du présent PLU.
- Les dispositions du 3.3.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de ne pas dépasser 300 mm.

3.3.3. Pour les terrains situés entre deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies qui entoure le terrain d'assiette.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies qui entoure le terrain d'assiette.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- L'implantation des constructions, annexes et extensions par rapport aux limites séparatives devra respecter un retrait minimal de 4 mètres. En fonds de parcelle, lesdites constructions, annexes et extensions devront s'implanter avec une marge de recul de 3 mètres minimum.

3.4.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant ou sans diminution du retrait est admise.
- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Les travaux d'isolation sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière, sans piètement sur le domaine public et sous réserve de ne pas dépasser 300 mm (réf. RE-2020).
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin (margelle comprise) soit situé à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.
- Les piscines couvertes (dont la couverture atteint une hauteur supérieure à 1,80m) sont considérées comme des annexes et sont par conséquent soumises aux prescriptions relatives aux annexes dans la zone.
- Pour les ouvertures réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dont le linteau est situé à 2 mètres au maximum au-dessus du terrain naturel, la distance minimale en vis à vis de la limite séparative est fixée à 4 mètres.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 3 mètres si les parties de construction en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

3.5.2 Règles particulières

- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction (extension et annexe comprise) et une piscine (margelle comprise) non couverte doit être au moins égale à 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article 1AUde 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

ZONE 1AUde

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

- Un cahier de prescriptions architecturales et paysagères annexé au présent règlement de PLU précise et complète les prescriptions figurant à l'article 1AUde 4. Ces prescriptions sont à respecter pour tout projet en zone 1AUde.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement (se référer aux typologies présentées dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères), tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction et ne pas réduire ou nuire les caractéristiques des éléments historiques et/ou architecturaux des sites et bâtiments et/ou de son environnement. En toute hypothèse, devront être conservés et mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. La meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains, devra être recherchée.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

4.2 Les toitures

Sauf mention contraire, l'ensemble des dispositions du présent article s'applique aux toitures des constructions, de leurs annexes, extension et des vérandas ainsi que des pergolas.

♦ La forme

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception selon l'une des formes autorisées (parallélisme des pans, forme homogène sur les différents volumes, ...).
- En cas de toiture à pans, la pente doit être adaptée aux matériaux de couverture utilisés et s'insérer dans l'environnement.
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les toitures des extensions et annexes à l'habitation doivent faire l'objet d'un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs) qui garantis une bonne insertion et une continuité avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés et du domaine public. Les toitures des annexes ou extensions sont soumises aux mêmes règles que les toitures des constructions, y compris pour ce qui concerne leur pente.

♦ L'aspect

- L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Une couverture en tuile sans relief, en ardoise naturelle ou fibrociment posée droite devra être privilégiée.
- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;

- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes.
- L'emploi de bardeaux bitumineux sur les extensions et les constructions.

4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Les ouvertures seront constituées par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.
- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction (être dans l'alignement des fenêtres en façade).
- Un seul rang horizontal de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :



4.3 Les façades

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...).
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdits. Cette interdiction s'applique pour tout élément apparent en façade.
- L'installation des enseignes et pré-enseignes est règlementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.4 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant une qualité architecturale

- L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural (se référer aux typologies présentées dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères) doivent être respectées lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.

- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (voir cahier de prescriptions en annexe du règlement). Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- Les façades latérales et postérieures (en fond de parcelle) des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain, ainsi qu'avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...).
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Les enduits seront de teintes en harmonie avec celle des bâtiments anciens (gamme de gris, sable, ocre, rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux).
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" (RAL 9010) sont interdits. Cette interdiction s'applique pour tout élément apparent en façade.
- Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.
- Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.
- L'installation des enseignes et pré-enseignes est réglementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structural de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent et ne pas altérer le caractère historique ou architectural de la construction existante et de son quartier environnant. Les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et identique ou proches à l'une des teintes prescrites en annexe 6 du présent règlement. En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant devra être utilisée.
- Pour les façades sur rue, les ouvertures doivent être plus hautes que larges.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade, depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples et s'intégrer à l'architecture du bâtiment tant dans les matériaux utilisés que dans le choix des couleurs. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.

4.3.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.4 Les façades commerciales

- Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
- Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :
 - o Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
 - o Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
 - o L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
 - o Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
 - o Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
 - o Lorsqu'un commerce est implanté à l'angle de deux voies, ses vitrines doivent être continue et se poursuivre sur une même hauteur ;
 - o Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont ajourés.
 - o L'installation des enseignes et pré-enseignes est règlementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.5 Les éléments techniques

Aucun élément technique lié à une construction, annexe ou extension ne peut amener à une réduction de la largeur d'un trottoir, restreindre les conditions d'utilisation par les usagers ou rendre celui-ci non conforme à la réglementation en vigueur.

♦ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les règles PMR sur les voies ouvertes à la circulation du public devront être respectées.

♦ Les rampes de parking

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

♦ Les édicules et gaines techniques

Les édicules et gaines techniques ne doivent pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte à la circulation du public.

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle. L'installation de ce type d'élément devra veiller à limiter les nuisances sonores (isolation phonique, ...).

♦ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures ou dans le corps. Les édicules techniques en toiture doivent présenter une intégration architecturale qualitative et ne pas être visibles à partir de toute voie ouverte au public.

♦ Les dévoiements des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture dans la limite de 1 mètre par rapport au faitage de la construction et sous réserve d'un traitement architectural qui s'insère dans l'environnement immédiat de la construction.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et de l'environnement immédiat. L'utilisation d'un conduit de cheminée d'aération / ventilation métallique non recouvert est interdit.

♦ Les antennes

Les antennes individuelles d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de manière à être la moins visible depuis le domaine public et de l'environnement immédiat.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade de manière à ne pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.

Toute installation d'antenne, même parabolique, est interdite sur la façade donnant sur l'espace public ou toute voie ouverte au public.

Toute antenne visible devra être dissimulée dans l'environnement par l'utilisation de dispositifs « trompe l'œil » (exemple : fausse souche de cheminée pour une antenne sur toit ou antenne arbre dans un environnement agricole ou naturel).

♦ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Afin de préserver l'aspect du faitage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils doivent être non visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

A ce titre, il doit être privilégié :

- Soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...) non visible depuis le domaine public et de toute voie ouverte à la circulation du public ;
- Une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
- Une implantation en bandeaux en crête ou en bas de toiture ;

- Une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

◆ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les bornes de recharge de véhicule électrique privée) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés et de l'environnement immédiat.

Leur pose en façade sur rue est interdite. Ces éléments ne doivent pas être visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

4.6.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

-

4.7 Les clôtures et les portails

Les prescriptions du présent article s'appliquent, sauf mentions contraires, sur l'ensemble des bordures et limites de la parcelle. Toutes les hauteurs mentionnées dans le présent article s'entendent comme calculées, avant travaux, à partir du niveau du sol du domaine public ou à défaut du niveau du sol de la voie de circulation quelle qu'elle soit jouxtant l'unité foncière au jour du dépôt du projet, jusqu'au point le plus haut (entendu comme tout élément rattaché à la clôture, y compris les éléments de décoration le cas échéant, inclus).

4.7.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et dans un rayon de 300 mètres.
- Les clôtures en matériaux de qualité (en pierre, moellon, ou présentant des éléments de modénatures d'intérêt) doivent être conservées. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un seul nouvel accès ou pour des conditions de sécurité publique. En cas de travaux sur ces clôtures, l'emploi du ou des même(s) matériaux est exigé afin de pérenniser la qualité de la clôture.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.
- La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.
- Les enduits fantaisies de type rustique sont proscrits.
- La couleur des travées sera uniforme et devra s'intégrer à l'environnement immédiat. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite.
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur maximale de 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Chaque palier sera délimité par un pilier de 2 mètres maximum à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut

de la voie de circulation située au droit de la parcelle. En aucun cas la clôture devra avoir au point le plus haut une hauteur supérieure à 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Toutes les clôtures doivent être ajourées d'au moins 1 cm entre chaque composant de celles-ci et sur l'ensemble de leur longueur et hauteur de nature à permettre une visibilité directe pour les services de secours au droit de la parcelle en cas d'interventions.

4.6.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

La hauteur maximale des clôtures, portails et portillons est limitée à 2 mètres à partir du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle, mesurée à partir du sol du domaine public avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de présenter un intérêt architectural ou qualitatif et de respecter l'aspect de ce mur existant et sa hauteur, dans la limite maximale de 2,50 mètres. Au-delà, les dispositions du présent PLU s'appliquent.

- Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails et portillons, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- Dans le cas d'une clôture mixte, composée d'une clôture pleine (mur bahut) et d'une clôture ajourée (devant barreaudage ajouré ou lisse), la hauteur de la clôture pleine est limitée à 1,00 mètre, mesurée à partir du sol du domaine public, pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
- Les clôtures non mixtes devront être constituées des ensembles homogènes composés :
 - o de haies d'essences variées (les feuillages ne devant pas empiéter de plus de 10 centimètres sur le domaine public) doublées ou non de grillage,
 - o ou de maçonneries pleines ou ajourées d'une hauteur maximale de 1 mètre à partir du terrain naturel avant travaux,
 - o ou de grillages, de barreaudages, ou de lisses horizontales ajourées,
 - o ou de murets surmontés ou non de grille ajourée.
- Les portails et portillons d'accès seront :
 - o de forme simple, sans excès de surcharges décoratives ;
 - o limité pour les portails à une largeur de 4 mètres et pour les portillons à 1,50 mètre ;
 - o limités à un portail et un portillon par unité foncière ;
 - o limités à un portillon par tranche de 20 mètres de façade côté rue.
 - o Ne pas être disposés devant ou à moins d'un mètre d'un équipement public (poteaux incendie, poteaux enedis ...).
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique
- Sont interdites les utilisations :
 - o de toile tissée ou déroulée ;
 - o de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre ;
 - o de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...);
 - o de tous dispositifs d'occultation provisoires ou définitifs.

4.7.3 En limites séparatives

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.

- La clôture doit être constituée de murs maçonnés, de grillages plastifiés, de barreaudage, de claustra bois et/ou de haies vives.

4.7.4 Dispositions particulières

- En cas de clôture préexistante ne respectant pas les règles ci-dessus, tout travaux sur celle-ci devra être conforme au présent règlement, à l'exception des clôtures de qualité architecturale ou historique s'intégrant dans leur environnement.

Article 1AUde 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère préalable du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf si leur suppression, dûment justifiée, est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre abattu devra être remplacé par la plantation d'un arbre de même espèce au droit de la parcelle.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Les espaces perméables doivent représenter à minima 35% de la surface du terrain (=100% du terrain - 60% d'emprise au sol des constructions à maxima – 5% d'espaces imperméabilisés pour les accès voirie incluant les bandes de roulement). Les 2/3 des espaces perméables exigés devront obligatoirement être traités en espaces verts de pleine terre et d'un seul tenant.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

5-2-2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient

de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

5-2-3 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques invasives.
- Les espèces végétales à fort potentiel allergisant (annexe 7) sont autorisées de manière ponctuelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions.

5-2-4 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article 1AUde 6 : Stationnement

A titre liminaire, il est précisé que l'ensemble des aires de stationnement, pour quel que type de véhicules que ce soit, est obligatoirement réalisé en espaces perméables avec des matériaux facilitant l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement. Seules les bandes de roulement des véhicules pourront être réalisées en espaces imperméables, sous réserve d'un traitement spécifique et adapté au droit de la parcelle des eaux de pluie et de ruissellement résultant de cet aménagement.

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Dispositions générales

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur destination reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent PLU est maintenu. Au-delà, les règles du présents PLU trouvent à s'appliquer.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, toute décimale entamée est arrondie au chiffre supérieur.
- Pour toute opération d'ensemble créant plus de 4 nouveaux logements, il est exigé en sus des dispositions du 6.1.2 la création à minima d'une place spécifique de stationnement visiteur pour 4 logements (arrondi par excès).
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent dans le cas des divisions parcellaires, tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.

- Pour toute destination, hors habitation, il est exigé 2% de places pour Personne à Mobilité Réduite par rapport au volume total de places envisagées (arrondi par excès). Ce nombre de place ne pouvant être inférieur 1.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	Habitat aidé (locatif social) : 1 places de stationnement par logement Habitat individuel : 2 places de stationnement par logement avec 1 place supplémentaire pour toute augmentation cumulée d'emprise au sol par tranche de 20m ² depuis l'approbation du présent PLU. Habitat collectif : 1 place pour 50m ² de surface de plancher et 1 place visiteur pour 4 logements (arrondie à l'excès)
Bureaux	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de plancher destinée aux bureaux
Commerces et activités de services	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de vente. Au-delà, 1 place pour 20m ² supplémentaire, arrondi par excès. La surface, bâtie ou non, consacrée au stationnement, ne pourra excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Il doit notamment être réalisé : - 6 places de stationnement pour 10 lits d'établissement de santé (hôpital, clinique, ...) ; - 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences personnes âgées, ... - 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré ; 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.
Entrepôt	1 place pour 50m ² affectés à l'activités entrepôts (arrondi par excès).
Industrie	1 place pour 50m ² affectés à l'activités (arrondi par excès).
Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique	1 place de stationnement par chambre.

6.1.3 Dispositions particulières aux terrains situés aux abords de la gare ferroviaire (à moins de 500m)

Pour les destinations et sous-destinations concernées, ces dispositions se substituent à celles prévues par l'article 6.1.2.

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires : il est exigé la réalisation de 0,5 place de stationnement par logement au minimum (selon l'article R.151-46 du Code de l'Urbanisme, 3 places d'hébergement en résidence pour personnes âgées dépendantes ou en résidence universitaires équivalent à un logement).
- Autres habitations : il est exigé la réalisation d'1 place par logement au minimum.

- Bureau : il est exigé 1 place par 50 m² de surface de planche.

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions minimales des places

- En cas de stationnement perpendiculaire :
 - o Longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
 - o Largeur : 2,30 mètres.
- En cas de stationnement en épi :
 - o Longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
 - o Largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
 - o Longueur : 5 mètres ;
 - o Largeur : 2,20 mètres.

6.2.2 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et sécurisée.
- Les largeurs des accès sont mentionnées dans l'annexe « définitions ».
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.

6.3 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues

- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².

ZONE 1AUde

Commerce et activité de service	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65 m ² de surface de plancher).
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 8 à 12 élèves.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 50 m² de surface de plancher). Entrepôt : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 100 m² de surface de plancher). Bureau : L'espace de stationnement doit correspondre à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article 1AUde 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7-1 Les accès

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée (justificatif de propriété ou servitude de passage au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme) permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Aucun accès ne peut engendrer une gêne ou une restriction de circulation des usagers du domaine public ou de toute voie ouverte à la circulation du public.

7.1.2 Nombres d'accès autorisés

- Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Dans le cas d'une parcelle bordée par 2 voies, il ne sera autorisé qu'un seul accès au droit où celui-ci génère le moins de risques et de gêne pour la circulation du public.

7.1.3 Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 5 mètres dans les cas suivants :
 - Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie n'excède pas 20 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles, ainsi que l'accessibilité des Personnes à Mobilités Réduites (PMR).
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis ou des éléments naturels remarquables et intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des services de secours.

Article 1AUde 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

8.2 Assainissement

Les réseaux d'assainissement présent sur la commune de Domont sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution ;
- l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, sont prescrites par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).

Pour les voies publiques disposant uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes, le raccordement des eaux pluviales y est interdit.

Quel que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction en création ou réhabilitation, les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé sont créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eau pluviale est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire des constructions nouvelles en raison des caractéristiques altimétriques des terrains, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requière une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande disponible sur le site internet).
- Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix du dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'études spécialisé. Le projet d'installation d'assainissement NON collectif devra être préalablement approuvé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

8.2.2 Eaux pluviales

- Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement au réseau public d'eaux pluviales.
- La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public et le principe. Elle se doit d'être justifiée par une étude de « faisabilité et de dimensionnement du dispositif de restitution au sol des eaux pluviales du projet » prenant en compte la perméabilité et la nature du sol, le niveau de la nappe souterraine, la surface disponible et les risques géotechniques. Si l'étude démontre une impossibilité de restitution au sol des eaux pluviales du projet, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est alors conditionnée au respect des prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement d'assainissement collectif en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

- La restitution au sol in situ des eaux pluviales collectées par les projets notamment par revêtement perméable, noues en surface ou épandage souterrain de faible profondeur (inférieure à 60 cm), devra systématiquement être privilégiée.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer aux stockages d'eau pluviales une double fonction : une fonction espace public urbain et une fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche modelée des espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- L'installation d'un séparateur hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des aires de stationnement est obligatoire. Elle est fonction du nombre de places de stationnement et du type de véhicules stationnés, définie par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).
- Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

8.2.3 Eaux industrielles : non domestiques ou assimilées domestiques

- L'évacuation des eaux dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation administrative spéciale du gestionnaire de collecte, du gestionnaire du réseau structurant et de transport ainsi que de la station de dépollution. Cette autorisation fixe les prescriptions applicables en fonction de la nature des eaux.

8.2.4 En zone de gypse

- Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits.
- Pour les assainissements non collectif, la restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (revêtement perméable, noues en surface, épandage souterrain de faible profondeur inférieur à 60 cm, ...) peut être autorisé par le SPANC uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions ou extensions, il doit être réalisé un ou des espaces clos dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement. Ces espaces devront s'insérer dans leur environnement immédiat.
- En toutes hypothèses, il devra s'agir d'un espace clos équipé pour le stockage des déchets ménagers.

Règlement de la zone 1AUe

La zone 1AUe se présente comme le prolongement de la zone économique dédiée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services mais également d'équipements publics relatif à l'enseignement, la santé et l'action sociale.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUe comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
 - o Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
 - o Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux parcs urbains identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUe 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestières,
- Les constructions à usage d'hébergement, hôtels et autres hébergements touristiques,
- Les constructions à usage des salles d'art et de spectacle, d'équipements sportifs ou autres équipements recevant du public,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les décharges de tous types,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules usagers ou épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante autorisée en vertu du présent PLU.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravane, camping-car ou mobil-home quelle qu'en soit la durée.
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la destination et/ou au caractère de la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Les types d'activités, destinations et sous-destinations sont autorisés :
 - o Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
 - o Et sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

En complément de la disposition précédente, sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante et permanente eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances sur l'environnement actuel ou prévu (sonores, visuelles, olfactives, pollution, explosion, ...) de la zone où elles sont implantées et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les constructions à usage de logement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'il soit dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des équipements pour des raisons de sécurité ou de fonctionnement normal des activités auxquelles ils sont associés ;

ZONE 1AUe

- Que le logement soit inséré dans le volume de la construction à vocation économique ;
- Que la surface de plancher du logement n'excède pas 1/4 de l'entière la surface de plancher de la construction à vocation économique ;
- Qu'il n'y est qu'un seul logement par équipement gardienné.

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
		Condition(s) : /	
	Exploitation forestière		X
		Condition(s) : /	
Habitation	Logement	X	
		Condition(s) : le logement doit être dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des équipements pour des raisons de sécurité ou de fonctionnement normal des activités auxquelles ils sont associés, inséré dans le volume de la construction à vocation d'équipement, et d'une surface de plancher du logement n'excédant pas 1/4 de l'entière emprise au sol de l'équipement et qu'il n'y est qu'un seul logement par équipement gardienné.	
	Hébergement		X
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
		Condition(s) : /	
	Restauration	X	
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros	X	
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
		Condition(s) : /	
	Hôtels		X
		Condition(s) : /	
	Autres hébergements touristiques		X
		Condition(s) : /	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
		Condition(s) : /	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle		X
		Condition(s) : /	
	Équipements sportifs		X
		Condition(s) : /	

ZONE 1AUe

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public		X
		Condition(s) : /	
	Industrie	X	
		Condition(s) : /	
	Entrepôt	X	
		Condition(s) : /	
	Bureau	X	
		Condition(s) : /	
	Centre des congrès et d'exposition	X	
		Condition(s) : /	

Article 1AUe 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Sans dispositions particulières.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUe 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.
- Les rez-de-chaussée peuvent être occupés à 100% de la surface de plancher par des usages d'artisanat et commerce de détail, d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureau.

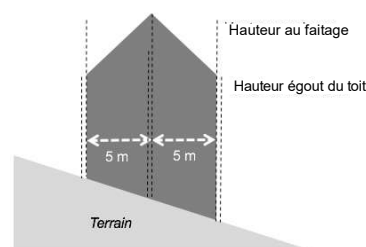
3.1.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées et antenne qui ne doivent pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur au faitage.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres à partir du point le plus défavorable.



3.2.2 Règles générales

- La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faitage (ou à l'attique en cas de construction en toit terrasse) pris à partir du terrain naturel avant travaux. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées à condition de ne pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur du faitage (ou l'attique).

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Toute construction (annexes et extensions comprises) doit respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et à la limite séparative des voies privées.
- Par rapport à la RD 301, un retrait de 50 mètres de l'axe de la voie, route classée à grande circulation, devra être respecté pour les constructions neuves et les extensions.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Les dispositions du 3.3.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de ne pas dépasser 300 mm (réf. RE-2020).

3.3.3. Pour les terrains situés entre deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies qui entoure le terrain d'assiette.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues

Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies qui entoure le terrain d'assiette.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Les constructions et extensions doivent être implantées en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.

Le retrait peut être réduite à la moitié de la hauteur avec un minimum de 2 mètres pour les parties de murs ne comportant pas de baies.
- Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des fonds de parcelle. La marge de recul est alors fixée à 4 mètres minimum.

3.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Si une construction existe en limite séparative sur le terrain voisin, la nouvelle construction peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite. A défaut les marges d'isolement s'imposent.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Les travaux d'isolation sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière, sans piètement sur le domaine public et sous réserve de ne pas dépasser 300 mm (réf. RE-2020).

ZONE 1AUe

- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite séparative.
- Les piscines couvertes (dont la couverture atteint une hauteur supérieure à 1,80m) sont considérées comme des annexes et sont par conséquent soumises aux prescriptions relatives aux annexes dans la zone.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de retrait minimale de 3 mètres.

3.5.2 Règles particulières

- La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égale à 2 mètres.
- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction (extension et annexe comprise) et une piscine non couverte (margelle comprise) doit être au moins égale à 3 mètres.
- La distance minimale entre deux constructions annexes doit être au moins égale à 2 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - o Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
 - o Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article 1AUe 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Un cahier de prescriptions architecturales et paysagères annexé au présent règlement de PLU précise et complète les prescriptions figurant à l'article 1AUe 4. Ces prescriptions sont à respecter pour tout projet en zone 1AUe.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement (se référer aux typologies présentées dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères), tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction et ne pas réduire ou nuire les caractéristiques des éléments historiques et/ou architecturaux des sites et bâtiments et/ou de son environnement. En toute hypothèse, devront être conservés et mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. La meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains, devra être recherchée.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

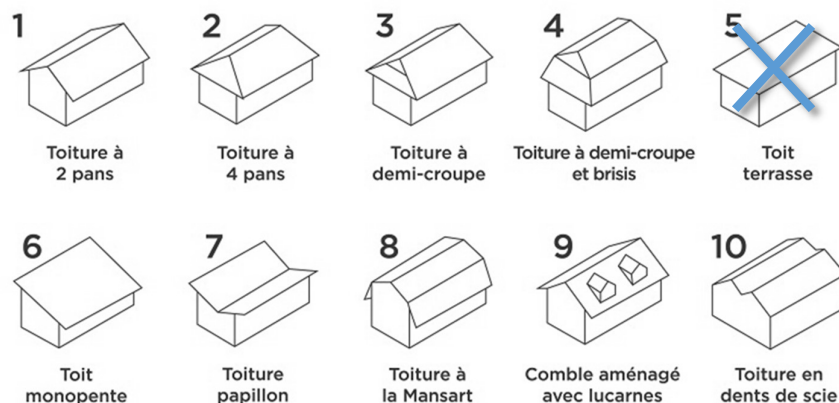
4.2 Les toitures

Sauf mention contraire, l'ensemble des dispositions du présent article s'applique aux toitures des constructions, de leurs annexes, extension et des vérandas ainsi que des pergolas.

♦ La forme

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception selon l'une des formes autorisées (parallélisme des pans, forme homogène sur les différents volumes, ...).
- En cas de toiture à pans, la pente doit être adaptée aux matériaux de couverture utilisés et s'insérer dans l'environnement.
- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
 - o pour les constructions contiguës à une construction existante, de même pente que la toiture de cette construction ;
 - o supérieure à 10° pour les vérandas et les pergolas ;
 - o supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m.
- En cas de toitures à la Mansart le brisis ne devra pas être supérieur à 75°. Le terrasson pourra varier selon le matériau utilisé entre 15° et 38°.
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les toitures des extensions et annexes à l'habitation doivent faire l'objet d'un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs) qui garantis une bonne insertion et une continuité avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés et du domaine public. Les toitures des annexes ou extensions sont soumises aux mêmes règles que les toitures des constructions, y compris pour ce qui concerne leur pente.

Illustration de synthèse des types de toitures autorisées :



♦ L'aspect

- L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.

ZONE 1AUe

- Une couverture en tuile sans relief, en ardoise naturelle ou fibrociment posée droite devra être privilégiée.
- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes ;
- L'emploi de bardeaux bitumineux sur les extensions et les constructions.

4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Les ouvertures seront constituées par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.
- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction (être dans l'alignement des fenêtres en façade).
- Un seul rang horizontal de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisées :



4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les enduits de façades doivent être grattés ou lisses, les enduits talochés et projetés sont interdits.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

ZONE 1AUe

- Toutes les ouvertures (y compris les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants) doivent être composées entre elles.
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdits. Cette interdiction s'applique pour tout élément apparent en façade.
- L'installation des enseignes et pré-enseignes est règlementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.
- Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structural de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent et ne pas altérer le caractère historique ou architectural de la construction existante et de son quartier environnant. Les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et identique ou proches à l'une des teintes prescrites en annexe 6 du présent règlement. En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant devra être utilisée.
- Pour les façades sur rue, les ouvertures doivent être plus hautes que larges.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade, depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples et s'intégrer à l'architecture du bâtiment tant dans les matériaux utilisés que dans le choix des couleurs. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.

4.3.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.4 Les façades commerciales

- Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
- Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :
 - o Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
 - o Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
 - o L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
 - o Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
 - o Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
 - o Lorsqu'un commerce est implanté à l'angle de deux voies, ses vitrines doivent être continue et se poursuivre sur une même hauteur.
 - o Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont ajourés.
 - o L'installation des enseignes et pré-enseignes est règlementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.5 Les éléments techniques

Aucun élément technique lié à une construction, annexe ou extension ne peut amener à une réduction de la largeur d'un trottoir, restreindre les conditions d'utilisation par les usagers ou rendre celui-ci non conforme à la réglementation en vigueur.

♦ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les règles PMR sur les voies ouvertes à la circulation du public devront être respectées.

♦ Les rampes de parking

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

♦ Les édicules et gaines techniques

Les édicules et gaines techniques ne doivent pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte à la circulation du public.

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

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

s'harmonisant avec elle. L'installation de ce type d'élément devra veiller à limiter les nuisances sonores (isolation phonique, ...).

♦ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures ou dans le corps Les édicules techniques en toiture doivent présenter une intégration architecturale qualitative et ne pas être visibles à partir de toute voie ouverte au public.

♦ Les dévoiements des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture dans la limite de 1 mètre par rapport au faitage de la construction et sous réserve d'un traitement architectural qui s'insère dans l'environnement immédiat de la construction.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et de l'environnement immédiat. L'utilisation d'un conduit de cheminée d'aération / ventilation métallique non recouvert est interdit.

♦ Les antennes

Les antennes individuelles d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de manière à être la moins visible depuis le domaine public et de l'environnement immédiat.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade de manière à ne pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.

Toute installation d'antenne, même parabolique, est interdite sur la façade donnant sur l'espace public ou toute voie ouverte au public.

Toute antenne visible devra être dissimulé dans l'environnement par l'utilisation de dispositifs « trompe l'œil » (exemple : fausse souche de cheminée pour une antenne sur toit ou antenne arbre dans un environnement agricole ou naturel).

♦ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Afin de préserver l'aspect du faitage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils doivent être non visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

A ce titre, il doit être privilégié :

- Soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...) non visible depuis le domaine public et de toute voie ouverte à la circulation du public;
- Une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
- Une implantation en bandeaux en crête ou en bas de toiture ;
- Une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

♦ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les bornes de recharge de véhicule électrique privée) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

ZONE 1AUe

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés et de l'environnement immédiat.

Leur pose en façade sur rue est interdite, ils ne doivent pas être visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

4.6.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.7 Les clôtures et les portails

Les prescriptions du présent article s'appliquent, sauf mentions contraires, sur l'ensemble des bordures et limites de la parcelle. Toutes les hauteurs mentionnées dans le présent article s'entendent comme calculées, avant travaux, à partir du niveau du sol du domaine public ou à défaut du niveau du sol de la voie de circulation quelle qu'elle soit jouxtant l'unité foncière au jour du dépôt du projet, jusqu'au point le plus haut (entendu comme tout élément rattaché à la clôture, y compris les éléments de décoration le cas échéant, inclus).

4.7.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et dans un rayon de 300 mètres.
- Les clôtures en matériaux de qualité (en pierre, moellon, ou présentant des éléments de modénatures d'intérêt) doivent être conservées. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un seul nouvel accès ou pour des conditions de sécurité publique. En cas de travaux sur ces clôtures, l'emploi du ou des même(s) matériaux est exigé afin de pérenniser la qualité de la clôture.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.
- La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.
- Les enduits fantaisies de type rustique sont proscrits.
- La couleur des travées sera uniforme et devra s'intégrer à l'environnement immédiat. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite.
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur maximale de 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Chaque palier sera délimité par un pilier de 2 mètres maximum à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. En aucun cas la clôture devra avoir au point le plus haut une hauteur supérieure à 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Toutes les clôtures doivent être ajourées d'au moins 1 cm entre chaque composant de celles-ci et sur l'ensemble de leur longueur et hauteur de nature à permettre une visibilité directe pour les services de secours au droit de la parcelle en cas d'interventions.

4.6.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

ZONE 1AUe

- La hauteur maximale des clôtures, portails et portillons est limitée à 2 mètres à partir du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle, mesurée à partir du sol du domaine public avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de présenter un intérêt architectural ou qualitatif et de respecter l'aspect de ce mur existant et sa hauteur, dans la limite maximale de 2,50 mètres. Au-delà, les dispositions du présent PLU s'appliquent.
- Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails et portillons, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- Dans le cas d'une clôture mixte, composée d'une clôture pleine (mur bahut) et d'une clôture ajourée (devant barreaudage ajouré ou lisse), la hauteur de la clôture pleine est limitée à 1,00 mètre, mesurée à partir du sol du domaine public, pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
- Les clôtures non mixtes devront être constituées des ensembles homogènes composés :
 - o de haies d'essences variées (les feuillages ne devant pas empiéter de plus de 10 centimètres sur le domaine public) doublées ou non de grillage,
 - o ou de maçonneries pleines ou ajourées d'une hauteur maximale de 1 mètre à partir du terrain naturel avant travaux,
 - o ou de grillages, de barreaudages, ou de lisses horizontales ajourées,
 - o ou de murets surmontés ou non de grille ajourée.
- Les portails et portillons d'accès seront :
 - o de forme simple, sans excès de surcharges décoratives ;
 - o de teinte identique ou proche de celles du nuancier en annexe 6 du présent règlement, en harmonie avec les menuiseries de la construction principale ;
 - o Ils ne peuvent pas être disposés devant ou à moins d'un mètre d'un équipement public (poteaux incendie, poteaux enedis ...).
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.
- Sont interdites les utilisations :
 - o de toile tissée ou déroulée ;
 - o de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre ;
 - o de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...) ;
 - o de tous dispositifs d'occultation provisoires ou définitifs.

4.7.3 En limites séparatives

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.
- La clôture doit être constituée de murs maçonnés, de grillages plastifiés, de barreaudage, de claustra bois et/ou de haies vives.

4.7.4 Dispositions particulières

- En cas de clôture préexistante ne respectant pas les règles ci-dessus, tout travaux sur celle-ci devra être conforme au présent règlement, à l'exception des clôtures de qualité architecturale ou historique s'intégrant dans leur environnement.

Article 1AUe 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère préalable du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf si leur suppression, dûment justifiée, est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre abattu devra être remplacé par la plantation d'un arbre de même espèce au droit de la parcelle.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Les espaces perméables doivent représenter à minima 30% de la surface de la surface du terrain (=100% du terrain - 60% d'emprise au sol des constructions à maxima – 10% d'espaces imperméabilisés pour les accès voirie incluant les bandes de roulement). Les 2/3 des espaces perméables exigées devront obligatoirement être traités en espaces verts de pleine terre et d'un seul tenant.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

5-2-2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

5-2-3 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques invasives.
- Les espèces végétales à fort potentiel allergisant (annexe 7) sont autorisées de manière très ponctuelle et exceptionnelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions.

5-2-4 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article 1AUe 6 : Stationnement

A titre liminaire, il est précisé que l'ensemble des aires de stationnement, pour quel que type de véhicules que ce soit, est obligatoirement réalisé en espaces perméables avec des matériaux facilitant l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement. Seules les bandes de roulement des véhicules pourront être réalisées en espaces imperméables, sous réserve d'un traitement spécifique et adapté au droit de la parcelle des eaux de pluie et de ruissellement résultant de cet aménagement.

6.1 Prescriptions en matière de stationnement

6.1.1 Dispositions générales

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent règlement est maintenu.
- En cas de changement de destination, il est exigé la réalisation de stationnement conformément aux dispositions du 6.1.2.
- Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10% du total requis défini en fonction des règles édictées ci-dessous.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, toute décimale entamée est arrondie au chiffre supérieur.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent dans le cas des divisions parcellaires, tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.
- Pour toute destination, hors habitation, il est exigé 2% de places pour Personne à Mobilité Réduite par rapport au volume total de places envisagées (arrondi par excès). Ce nombre de place ne pouvant être inférieur 1.

6.1.3 Exigences minimales de stationnement

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	Habitat : 2 places de stationnement par logement.
Bureaux	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de plancher destinée aux bureaux
Commerces et activités de services :	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de vente. Au-delà, 1 place pour 20m ² supplémentaire. La surface, bâtie ou non, consacrée au stationnement, ne pourra excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
Entrepôt	1 place pour 50m ² affectés à l'activités entrepôts.
Industrie	1 place pour 50m ² affectés à l'activités entrepôts.
Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique	1 place de stationnement par chambre.
Installations nécessaires aux services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Il doit notamment être réalisé : - 6 places de stationnement pour 10 lits d'établissement de santé (hôpital, clinique, ...) ; - 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences personnes âgées, ... - 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré ; - 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.

6.1.3 Dispositions particulières aux terrains situés aux abords de la gare ferroviaire (à moins de 500m)

Pour les destinations et sous-destinations concernées, ces dispositions se substituent à celles prévues par l'article 6.1.2.

- Habitation : il est exigé la réalisation d'1 place par logement au minimum.
- Bureau : il est exigé :
 - o au minimum, 1 place par 50 m² de surface de plancher (reprise de la règle générale),
 - o et au maximum, 1 place par 45 m² de surface de plancher.

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions minimales des places

- En cas de stationnement perpendiculaire :
 - o longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
 - o largeur : 2,30 mètres.
- En cas de stationnement en épi :
 - o longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
 - o largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
 - o longueur : 5 mètres ;
 - o largeur : 2,20 mètres.

6.2.2 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et sécurisée.
- Les largeurs des accès sont mentionnées dans l'annexe « définitions ».
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.
- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Commerce et activité de service	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65 m ² de surface de plancher).
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 8 à 12 élèves.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 50 m ² de surface de plancher). Entrepôt : Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 100 m ² de surface de plancher). Bureau : L'espace de stationnement doit correspondre à 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article 1AUe 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7-1 Les accès

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée (justificatif de propriété ou servitude de passage au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme) permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Aucun accès ne peut engendrer une gêne ou une restriction de circulation des usagers du domaine public ou de toute voie ouverte à la circulation du public.

7.1.2 Nombres d'accès autorisés

- Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Dans le cas d'une parcelle bordée par 2 voies, il ne sera autorisé qu'un seul accès au droit où celui-ci génère le moins de risques et de gêne pour la circulation du public.

7.1.3 Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 5 mètres dans les cas suivants :
 - Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie n'excède pas 20 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles, ainsi que l'accessibilité des Personnes à Mobilités Réduites (PMR).
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis ou des éléments naturels remarquables et intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des services de secours.

Article 1AUe 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

8.2 Assainissement

Les réseaux d'assainissement présent sur la commune de Domont sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution ;
- l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, sont prescrites par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).

Pour les voies publiques disposant uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes, le raccordement des eaux pluviales y est interdit.

Quel que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction en création ou réhabilitation, les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé sont créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eau pluviale est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire des constructions nouvelles en raison des caractéristiques altimétriques des terrains, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requière une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande disponible sur le site internet).
- Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix du dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'études spécialisé. Le projet d'installation d'assainissement NON collectif devra être préalablement approuvé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

8.2.2 Eaux pluviales

- Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement au réseau public d'eaux pluviales.
- La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public et le principe. Elle se doit d'être justifiée par une étude de « faisabilité et de dimensionnement du dispositif de restitution au sol des eaux pluviales du projet » prenant en compte la perméabilité et la nature du sol, le niveau de la nappe souterraine, la surface disponible et les risques

géotechniques. Si l'étude démontre une impossibilité de restitution au sol des eaux pluviales du projet, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est alors conditionnée au respect des prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement d'assainissement collectif en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

- La restitution au sol in situ des eaux pluviales collectées par les projets notamment par revêtement perméable, noues en surface ou épandage souterrain de faible profondeur (inférieure à 60 cm), devra systématiquement être privilégiée.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer aux stockages d'eau pluviales une double fonction : une fonction espace public urbain et une fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche modelée des espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- L'installation d'un séparateur hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des aires de stationnement est obligatoire. Elle est fonction du nombre de places de stationnement et du type de véhicules stationnés, définie par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).
- Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

8.2.3 Eaux industrielles : non domestiques ou assimilées domestiques

- L'évacuation des eaux dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation administrative spéciale du gestionnaire de collecte, du gestionnaire du réseau structurant et de transport ainsi que de la station de dépollution. Cette autorisation fixe les prescriptions applicables en fonction de la nature des eaux.

8.2.4 En zone de gypse

- Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits.
- Pour les assainissements non collectif, la restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (revêtement perméable, noues en surface, épandage souterrain de faible profondeur inférieur à 60 cm, ...) peut être autorisé par le SPANC uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions ou extensions, il doit être réalisé un ou des espaces clos dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement. Ces espaces devront s'insérer dans leur environnement immédiat.
- En toutes hypothèses, il devra s'agir d'un espace clos équipé pour le stockage des déchets ménagers.

ZONE 1AUe

Règlement de la zone A

La zone A se compose des espaces agricoles de la commune sur lesquels le développement des activités agricole est envisagé.

Les dispositions règlementaires applicables à la zone A comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
 - Les articles 5.3.1 et 5.3.2 de l'arrêté préfectoral n°2016-13171 relatif au captage d'eau destinée à la consommation humaine d'Ézanville (en annexe du PLU) ;
 - Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
 - Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux parcs urbains identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures sonores terrestres et ferroviaires.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article A 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.2 sont interdits ainsi que les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la destination et/ou au caractère de la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont admises, dans l'ensemble de la zone A sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o Aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o Ou à des aménagements paysagers,
 - o Ou à des aménagements hydrauliques,
 - o Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o Ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o Ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions à destination de logement pour un exploitant agricole aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'elles soient justifiées par la nécessité d'assurer une surveillance et la présence permanente de l'exploitant au regard de la nature de son activité agricole,
 - o Qu'il soit édifié un seul logement de fonction par site d'exploitation agricole,
 - o Et qu'elles soient localisées sur le site d'exploitation à moins de 50 mètres d'un bâtiment agricole,
 - o Et qu'elles présentent une emprise au sol inférieure à 150 m².
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et les aménagements nécessaires à l'accès et au stationnement associés aux équipements ouverts au public ou aux espaces naturels, à condition qu'ils soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'exploitation agricole.
- La surélévation des habitations existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite des hauteurs réglementées au paragraphe 3.2 et que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- L'extension latérale des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
 - o Que la hauteur de l'extension doit être d'une hauteur inférieure ou égale à la hauteur de la construction d'habitation existante,
 - o Que l'extension latérale soit limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30m² maximum et que soit maintenu au moins 20% d'espaces verts sur le terrain.

ZONE A

- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulées suivantes :
 - o D'avoir une emprise au sol cumulée de 20m² maximum (la taille des piscines non couvertes n'est pas réglementée) et que soit maintenu au moins 20% d'espaces verts de pleine terre sur le terrain ;
 - o Dans une limite de 2 annexes par unité foncière, hors piscine non couverte ;
 - o De présenter une hauteur inférieure à 3 mètres au faitage ou à l'attique ;
 - o Correspondre à un niveau rez-de-chaussée + comble ;
 - o D'être implantées à moins de 20 mètres de la construction d'habitation existante ;
 - o De faire l'objet d'une intégration paysagère et environnementale.
- Les piscines non couvertes sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - o de se situer à moins de 20m de l'habitation principale au point le plus proche ;
 - o de ne pas dépasser une emprise au sol de plus de 40m² ;
 - o et de respecter une distance de retrait de 3m minimum par rapport aux limites séparatives (margelle comprise).
- Les piscines couvertes (dont la couverture atteint une hauteur supérieure à 1,80m) sont considérées comme des annexes et sont par conséquent soumises aux prescriptions relatives aux annexes dans la zone.
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition :
 - o Qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme ;
 - o Et qu'il ne compromette la qualité des sites et des paysages ;
 - o Et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif et services publics, bureau ;
 - o Et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum ;
 - o Et que les dispositions du présent PLU applicables à la destination envisagée soient respectées.

Article A 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Sans dispositions particulières

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 3 : Volumétrie et implantation des constructions

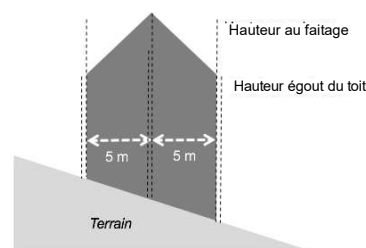
3.1 L'emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des annexes et celles des extensions sont fixées par les dispositions de l'article A 1.2.1.
- 60% du terrain comprenant une habitation existante en date d'approbation du PLU doit être maintenu en espaces verts de pleine terre et d'un seul tenant.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées et antenne qui ne doivent pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur au faîtage.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres à partir du point le plus défavorable.



3.2.2 Règles générales

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée à 7 mètres au faîtage (ou à l'acrotère pour les constructions en toit terrasse), superstructures comprises, cheminées exclues. Le nombre maximal de niveaux autorisés est fixé à un rez-de-chaussée + un étage + combles aménageables.
- La hauteur maximale des extensions et annexes à l'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation à laquelle elles se rattachent.
- Les annexes de moins de 10m² d'emprise au sol et/ou de surface plancher, de type abri de jardin sont limitées à 2,20 mètres de hauteur au faîtage.
- Le premier plancher habitable de la construction principale côté rue devra se situer à moins de 60 cm du terrain naturel, sauf obligation contraire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou en cas d'extension d'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation ne respectant pas ces dispositions.

ZONE A

3.2.5 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- L'implantation des constructions (annexes et extensions comprises) par rapport aux voies et emprises publiques devra respecter un retrait minimal de :
 - o 75 m par rapport à la RD301
 - o 15 m par rapport aux voies départementales
 - o 5 m de l'alignement ou 10 m de l'axe par rapport aux autres voies.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- L'espace de retrait, entre la voie et la façade de la construction principale, devra être traité en espaces verts plantés.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant ou sans diminution du retrait est admise.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- L'implantation des constructions, annexes et extensions par rapport aux limites séparatives devra se faire à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 3 mètres. En fonds de parcelle, lesdites constructions, annexes et extensions devront s'implanter avec une marge de recul de 3 mètres minimum.

3.4.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

ZONE A

- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant ou sans diminution du retrait est admise selon les dispositions citées à l'article A1 du présent règlement et à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Les travaux d'isolation sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière, sans piètement sur le domaine public, et sous réserve de ne pas augmenter la surface de plancher.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin (margelle comprise) soit situé à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.
- Pour les ouvertures réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dont le linteau est situé à 2 mètres au maximum au-dessus du terrain naturel, la distance minimale en vis à vis de la limite séparative est fixée à 4 mètres.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.5.1 Règle générale

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 3 mètres si les parties de construction en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

3.5.2 Règles particulières

- La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égale à 4 mètres.
- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction et une piscine non couverte (margelle comprise) doit être au moins égale à 2 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - o Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 5 mètres de la façade en vis-à-vis ;
 - o Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article A 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ZONE A

4.1 Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec les constructions environnantes existantes et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans cet espace agricole.

4.2. Les toitures :

Sauf mention contraire, l'ensemble des dispositions du présent article s'applique aux toitures des constructions, de leurs annexes, extension et des vérandas ainsi que des pergolas à l'exception des constructions à destination exclusive d'exploitation agricole.

4.2.1 Règles générales

♦ La forme

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception (parallélisme des pans, forme homogène sur les différents volumes, ...).
- Les toitures terrasses sont interdites.
- En cas de toiture à pans, la pente doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
 - o Pour les constructions contiguës à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble ;
 - o Supérieure à 10° pour les vérandas et les pergolas ;
 - o Supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m.
- Des pentes plus faibles, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, carport, abri de jardin, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.
- Les toitures des extensions et annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible ou à un seul pan, à condition de faire l'objet d'un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs) qui garantis une bonne insertion avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Les toitures des annexes ou extensions sont soumises aux mêmes règles que les toitures des constructions, y compris pour ce qui concerne leur pente.

♦ L'aspect

- Une couverture en tuile sans relief de petit module (22 au m² minimum), ou en ardoise naturelle ou fibrociment 20x30 posée droite devra être privilégiée. La tuile 15/m² peut être admise si son aspect s'apparente à la tuile 30/m².
- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).
- Dans le périmètre de l'église relevant d'un avis conforme de l'ABF, les matériaux similaires sont interdits. Toutefois, pour les constructions sans caractère particulier et dans certains cas, non covisible avec l'église, il est accepté de la petite tuile plate 27/m² mais toujours en terre cuite ou dans le cas de très faible pente, le zinc.

Sont interdits :

ZONE A

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes.
- L'emploi de bardeaux bitumineux sur les extensions et les constructions.

4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Les ouvertures seront constituées par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.
- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction (être dans l'alignement des fenêtres en façade).
- Un seul rang horizontal de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.

4.2.3. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas et/ou pergolas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas et des pergolas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants du PLU ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et de respecter les dispositions du présent PLU.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...).
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain, ainsi qu'avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les enduits seront de teintes identiques ou proches de celles définies par le nuancier de couleur en annexe 6 du présent règlement. Elles seront choisies de manière à être en harmonie avec celle des bâtiments anciens et les constructions avoisinantes.
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdits. Cette interdiction s'applique pour tout élément apparent en façade.
- Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.
- Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

ZONE A

- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.
- L'installation des enseignes et pré-enseignes est règlementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci.
- Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et identique ou proches à l'une des teintes prescrites en annexe 6 du présent règlement et choisis dans le nuancier (cf. annexe de ce règlement). En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant devra être utilisée.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade, depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples et s'intégrer à l'architecture du bâtiment tant dans les matériaux utilisés que dans le choix des couleurs. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.
- Les balcons sont autorisés à condition que leur profondeur n'excède pas 60 cm.

4.3.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.4 Les éléments techniques

Aucun élément technique lié à une construction, annexe ou extension ne peut amener à une réduction de la largeur d'un trottoir, restreindre les conditions d'utilisation par les usagers ou rendre celui-ci non conforme à la réglementation en vigueur.

4.4.1 Règles générales

♦ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les règles PMR sur les voies ouvertes à la circulation du public devront être respectées.

♦ Les rampes de parking

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

♦ Les édicules et gaines techniques

ZONE A

Les édicules et gaines techniques ne doivent pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte à la circulation du public.

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle. L'installation de ce type d'élément devra veiller à limiter les nuisances sonores (isolation phonique, ...).

♦ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures ou dans le corps Les édicules techniques en toiture doivent présenter une intégration architecturale qualitative et ne pas être visibles à partir de toute voie ouverte au public.

♦ Les dévoiements des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture dans la limite de 1 mètre par rapport au faitage de la construction et sous réserve d'un traitement architectural qui s'insère dans l'environnement immédiat de la construction.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et de l'environnement immédiat. L'utilisation d'un conduit de cheminée d'aération / ventilation métallique non recouvert est interdit.

♦ Les antennes

Les antennes individuelles d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de manière à être la moins visible depuis le domaine public et de l'environnement immédiat.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade de manière à ne pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.

Toute installation d'antenne, même parabolique, est interdite sur la façade donnant sur l'espace public ou toute voie ouverte au public.

Toute antenne visible devra être dissimulé dans l'environnement par l'utilisation de dispositifs « trompe l'œil » (exemple : fausse souche de cheminée pour une antenne sur toit ou antenne arbre dans un environnement agricole ou naturel).

♦ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Afin de préserver l'aspect du faitage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils doivent être non visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

A ce titre, il doit être privilégié :

ZONE A

- soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...) non visible depuis le domaine public et de toute voie ouverte à la circulation du public ;
- une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
- une implantations en bandeaux en crête ou en bas de toiture ;
- une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

♦ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les bornes de recharge de véhicule électrique privée) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés et de l'environnement immédiat.

Leur pose en façade sur rue est interdite, ils ne doivent pas être visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

4.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.5 Les clôtures et les portails

Les prescriptions du présent article s'appliquent, sauf mentions contraires, sur l'ensemble des bordures et limites de la parcelle. Toutes les hauteurs mentionnées dans le présent article s'entendent comme calculées, avant travaux, à partir du niveau du sol du domaine public ou à défaut du niveau du sol de la voie de circulation quelle qu'elle soit jouxtant l'unité foncière au jour du dépôt du projet, jusqu'au point le plus haut (entendu comme tout élément rattaché à la clôture, y compris les éléments de décoration le cas échéant, inclus).

4.5.1 Dispositions générales

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole.

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et dans un rayon de 300 mètres.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un seul nouvel accès qui serait indispensable.
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne de 2,00 m. chaque palier sera délimité par un pilier (voir après). La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.
- La couleur des travées sera uniforme et devra s'intégrer à l'environnement immédiat. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite.
- l'utilisation de peinture teinte "or" est interdite.

ZONE A

- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur maximale de 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Chaque palier sera délimité par un pilier de 2 mètres maximum à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. En aucun cas la clôture devra avoir au point le plus haut une hauteur supérieure à 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Toutes les clôtures doivent être ajourées d'au moins 1 cm entre chaque composant de celles-ci et sur l'ensemble de leur longueur et hauteur de nature à permettre une visibilité directe pour les services de secours au droit de la parcelle en cas d'interventions.

4.5.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

- La hauteur maximale des clôtures, portails et portillons est limitée à 2 mètres à partir du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle, mesurée à partir du sol du domaine public avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant et sa hauteur, dans la limite maximale de 2,50 mètres. Au-delà, les dispositions du présent PLU s'appliquent.
- Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails et portillons, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- Les clôtures devront être constituées des ensembles homogènes composés :
 - o de haies d'essences variées (les feuillages ne devant pas empiéter de plus de 10 centimètres sur le domaine public) doublées ou non de grillage,
 - o ou de maçonneries pleines ou ajourées d'une hauteur maximale de 1 mètre à partir du terrain naturel avant travaux,
 - o ou de grillages, de barreaudages, ou de lisses horizontales ajourées,
 - o ou de murets surmontés ou non de grille ajourée.
- Dans le cas d'une clôture mixte, composée d'une clôture pleine (mur bahut) et d'une clôture ajourée (barreaudage ajouré ou lisse), la hauteur de la clôture pleine est limitée à 1,00 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
- Il pourra être exigé pour les portails un retrait de 5 m par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique
- Les portails et portillons d'accès seront :
 - o de forme simple, sans excès de surcharges décoratives ;
 - o de teinte identique ou proche de celle du nuancier en annexe 6 du présent règlement, en harmonie avec les menuiseries de la construction principale ;
 - o limité pour les portails à une largeur de 4 mètres et pour les portillons à 1,50 mètre.
 - o Ils ne peuvent pas être disposés devant ou à moins d'un mètre d'un équipement public (poteaux incendie, poteaux enedis ...).
- Sont interdites les utilisations :
 - o de toile tissée ou déroulée ;
 - o de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre ;
 - o de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...).

4.5.3 En limites séparatives

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.

ZONE A

- La clôture doit être constituée de murs maçonnés, de grillages plastifiés, de barreaudage, de claustra bois et/ou de haies vives.

Article A 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf si leur suppression, dûment justifiée, est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre abattu devra être remplacé par la plantation d'un arbre de même espèce au droit de la parcelle.
- Il est interdit d'abattre les arbres remarquables répertoriés dans l'annexe qui figure au présent règlement.
- 60% du terrain comprenant une habitation existante en date d'approbation du PLU doit être maintenu en espaces verts de pleine terre et d'un seul tenant.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les espèces végétales à fort potentiel allergisant (annexe 7) sont autorisées de manière très ponctuelle et exceptionnelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions.
- L'ensemble des aires de stationnement, pour quel que type de véhicules que ce soit, est obligatoirement réalisé en espaces perméables avec des matériaux facilitant l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement (pavés drainants, stabilisés, sables, dalles alvéolées, galets, gravas, ...). Seules les bandes de roulement des véhicules pourront être réalisées en espaces perméables, sous réserve d'un traitement spécifique et adapté au droit de la parcelle des eaux de pluie et de ruissellement résultant de cet aménagement.
- Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage.
- Les bâtiments techniques agricoles situés à moins de 50 m des voies ou de propriétés voisines doivent être isolés par une haie bocagère composée d'essences feuillues.

Article A 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules nécessaires à l'exploitation agricole et les aires d'évolution doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent dans le cas des divisions parcellaires, tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.

Est interdit tout aménagement ou construction destiné à réaliser une aire de stationnement de véhicules non directement affectés à l'exploitation agricole sur l'unité foncière concernée.

L'ensemble des aires de stationnement, pour quel que type de véhicules que ce soit, est obligatoirement réalisé en espaces perméables avec des matériaux facilitant l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement (pavés drainants, stabilisés, sables, dalles alvéolées, galets, gravas, ...). Seules les bandes de roulement des véhicules pourront être réalisées en espaces perméables, sous réserve d'un

ZONE A

traitement spécifique et adapté au droit de la parcelle des eaux de pluie et de ruissellement résultant de cet aménagement.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article A 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7-1 Les accès

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée (justificatif de propriété ou servitude de passage au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme) permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Aucun accès ne peut engendrer une gêne ou une restriction de circulation des usagers du domaine public ou de toute voie ouverte à la circulation du public.

7.1.2 Nombres d'accès autorisés

- Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Dans le cas d'une parcelle bordée par 2 voies, il ne sera autorisé qu'un seul accès au droit où celui-ci génère le moins de risques et de gêne pour la circulation du public.

7.1.3 Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 5 mètres dans les cas suivants :
 - Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie n'excède pas 20 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles ou PMR.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis ou des éléments naturels remarquables et intéressants ou éléments naturels remarquables sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes, ...
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des services de secours / sécurité incendie.
- Au-delà de 50 mètres, une borne à incendie peut être exigée.

Article A 8 : Desserte par les réseaux

ZONE A

8.1 Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

8.2 Assainissement

Les réseaux d'assainissement présent sur la commune de Domont sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution ;
- l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, sont prescrites par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).

Pour les voies publiques disposant uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes, le raccordement des eaux pluviales y est interdit.

Quel que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction en création ou réhabilitation, les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé sont créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eau pluviale est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire des constructions nouvelles en raison des caractéristiques altimétriques des terrains, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requière une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande disponible sur le site internet).
- Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix du dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'études spécialisé. Le projet d'installation d'assainissement NON collectif devra être préalablement approuvé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

8.2.2 Eaux pluviales

- Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement au réseau public d'eaux pluviales.
- La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public et le principe. Elle se doit d'être justifiée par une étude de « faisabilité et de dimensionnement du dispositif de restitution au sol des eaux pluviales du projet » prenant en compte la perméabilité et la nature du sol, le niveau de la nappe souterraine, la surface disponible et les risques

ZONE A

géotechniques. Si l'étude démontre une impossibilité de restitution au sol des eaux pluviales du projet, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est alors conditionnée au respect des prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement d'assainissement collectif en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

- La restitution au sol in situ des eaux pluviales collectées par les projets notamment par revêtement perméable, noues en surface ou épandage souterrain de faible profondeur (inférieure à 60 cm), devra systématiquement être privilégiée.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer aux stockages d'eau pluviales une double fonction : une fonction espace public urbain et une fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche modelée des espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- L'installation d'un séparateur hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des aires de stationnement est obligatoire. Elle est fonction du nombre de places de stationnement et du type de véhicules stationnés, définie par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).
- Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

8.2.3 Eaux industrielles : non domestiques ou assimilées domestiques

- L'évacuation des eaux dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation administrative spéciale du gestionnaire de collecte, du gestionnaire du réseau structurant et de transport ainsi que de la station de dépollution. Cette autorisation fixe les prescriptions applicables en fonction de la nature des eaux.

8.2.4 En zone de gypse

- Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits.
- Pour les assainissements non collectif, la restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (revêtement perméable, noues en surface, épandage souterrain de faible profondeur inférieur à 60 cm, ...) peut être autorisé par le SPANC uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions ou extensions, il doit être réalisé un ou des espaces clos dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement. Ces espaces devront s'insérer dans l'environnement immédiat du site.

ZONE A

- En toutes hypothèses, il devra s'agir d'un espace clos équipé pour le stockage des déchets ménagers.

Règlement de la zone N

La zone N se compose d'espaces végétalisés à protéger pour des raisons de risques naturels, de sensibilité écologique ou environnementale ou pour des raisons paysagères.

Des sous-secteurs ont été délimités dans la zone N afin de prendre en compte l'existant. Ces Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont :

- Les sous-secteurs Ne (destiné notamment à l'accueil d'équipements à usage sportif, de loisirs, de détente ou socio-éducatif)
- Les secteurs Ng (destiné au développement de l'activité du golf)
- Les secteurs Ngv (correspondant à l'emprise de l'aire d'accueil des gens du voyage).
- Les secteurs Nj (correspondant aux jardins partagés situés en dehors des abords des cours d'eau).

Les dispositions réglementaires applicables à la zone N comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales ») ;
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
 - Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
 - Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux parcs urbains identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.2 sont interdits ainsi que les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la destination et/ou au caractère de la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.2.1 Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs

Sont admises sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o Aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o Ou à des aménagements paysagers,
 - o Ou à des aménagements hydrauliques,
 - o Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o Ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o Ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré ou dont la démolition est autorisée lorsque les travaux de reconstruction sont autorisés dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre ou la démolition. L'emprise au sol ne pourra pas dépasser celle des bâtiments précédents.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et les aménagements nécessaires à l'accès et au stationnement associés aux équipements ouverts au public ou aux espaces naturels, à condition qu'ils soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'exploitation forestière.
- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la faune et de la flore, ou liées aux cheminements piétonniers perméables, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement (au sol perméable adapté à l'environnement immédiat) qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - o que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et leur qualité paysagère ;
 - o que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - o qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- La surélévation des habitations existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite des hauteurs réglementées au paragraphe 3.2 et que l'opération projetée ne crée pas de logement ou de surface habitable supplémentaire.

ZONE N

- L'extension latérale des constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulatives suivantes :
 - o que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
 - o que la hauteur de l'extension doit être d'une hauteur inférieure ou égale à la hauteur de la construction d'habitation existante,
 - o que l'extension latérale soit limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30m² maximum et que soit maintenu au moins 20% d'espaces verts sur le terrain.
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulées suivantes :
 - o d'avoir une emprise au sol cumulée de 20m² maximum (la taille des piscines non couvertes n'est pas réglementée) et que soit maintenu au moins 20% d'espaces verts sur le terrain ;
 - o dans une limite de 2 annexes par unité foncière, hors piscine non couverte ;
 - o de présenter une hauteur inférieure à 3 mètres au faitage ou à l'attique ;
 - o correspondre à un niveau rez-de-chaussée + comble ;
 - o d'être implantées à moins de 20 mètres de la construction d'habitation existante ;
 - o de faire l'objet d'une intégration paysagère et environnementale.
- Les piscines non couvertes sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - o de se situer à moins de 20m de l'habitation principale au point le plus proche ;
 - o de ne pas dépasser une emprise au sol de plus de 40m² ;
 - o et de respecter une distance de retrait de 3m minimum par rapport aux limites séparatives (margelle comprise).

Les piscines couvertes (dont la couverture atteint une hauteur supérieure à 1,80m) sont considérées comme des annexes et sont par conséquent soumises aux prescriptions relatives aux annexes dans la zone.
- Le changement de destination des constructions existantes à condition :
 - o qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme,
 - o et qu'il ne compromette la qualité des sites et des paysages,
 - o et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités artisanales liées à l'industrie, bureau,
 - o et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum,
 - o Et que les dispositions du présent PLU applicables à la destination envisagée soient respectées.

1.2.2 Dans les secteurs Ne

En plus des destinations autorisées dans la zone N sont autorisés sous conditions :

- les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics,

ZONE N

- les constructions à usage d'hébergement à condition d'être lié à un établissement de santé, scolaire ou d'action social édifié dans le secteur,
- les constructions à usage de logement à condition d'être lié et nécessaire à un gardiennage permanent d'un établissement de santé, scolaire ou d'action social édifié dans le secteur,
- l'extension des constructions existantes sous réserve d'être affectée à une destination autorisée dans le secteur et de respecter les dispositions fixées à l'article N 1.2.1.

1.2.3 Dans les secteurs Ng

En plus des destinations autorisées dans la zone N sont autorisées sous conditions d'être liées et complémentaires à l'activité golfique existante, les constructions à destination de :

- Restauration, hôtel et autres hébergements touristiques
- Artisanat et commerce de détail,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Équipements sportifs.

1.2.4 Dans les secteurs Ngv

En plus des destinations autorisées dans la zone N sont autorisées sous conditions :

- Les installations et constructions à vocation de service public sous réserve qu'elles soient nécessaires à la réalisation d'une aire d'accueil pour les gens du voyage.

1.2.5 Dans les secteurs Nj

Sont uniquement autorisées sous conditions :

- Les installations de type abri de jardin léger (démontable) liées aux activités de jardinage et maraîchage d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10m² et d'une hauteur inférieure à 3m au point le plus haut.
- Toute autre installation en zone Nj est interdite, à l'exception des installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateur, ...).

Article N 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Sans dispositions particulières

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Dans la zone N

- L'emprise au sol des annexes et celles des extensions sont fixées par les dispositions de l'article N 1.2.1.
- 60% du terrain comprenant une habitation existante en date d'approbation du PLU doit être maintenu en espaces verts de pleine terre et d'un seul tenant.

3.1.2 Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

- Ne : l'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 30% de la surface du secteur.
- Ng : l'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 20% de la surface du secteur.
- Ngv : l'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 25% de la surface du secteur.
- Nj : l'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 10m² par abri de jardin dans la limite de 40m² par terrain.

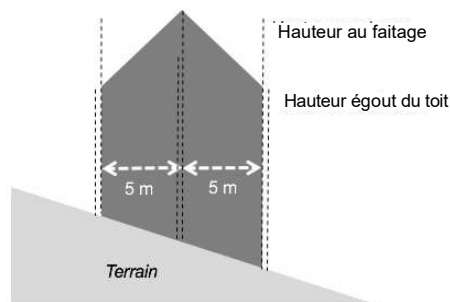
3.1.3 Dispositions particulières

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas soumis aux dispositions de l'article.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées et antenne qui ne doivent pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur au faitage.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres à partir du point le plus défavorable.



3.2.2 Règles générales à la zone N, hors secteur Ngv et Nj

- La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel avant travaux est fixée à 7 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les constructions en toit terrasse), superstructures

ZONE N

comprises, cheminées exclues. Le nombre maximal de niveaux autorisés est fixé à un rez-de-chaussée + un étage + combles aménageables.

- La hauteur maximale des extensions et annexes à l'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation à laquelle elles se rattachent.
- Les annexes de moins de 10m² d'emprise au sol et/ou de surface plancher, de type abri de jardin sont limitées à 2,20 mètres de hauteur au faitage.
- Le premier plancher habitable de la construction principale côté rue devra se situer à moins de 60 cm du terrain naturel, sauf obligation contraire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou en cas d'extension d'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation ne respectant pas ces dispositions.

3.2.3 Règles du secteur Ngv

- La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel avant travaux est fixée à 6 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les constructions en toit terrasse), superstructures comprises, cheminées exclues. Le nombre maximal de niveaux autorisés est fixé à R + combles.

3.2.4 Règles du secteur Nj

- La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel avant travaux est fixée à 3 mètres au faitage.

3.2.5 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Les dispositions figurant au 3.2.2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- L'implantation des constructions (annexes et extensions comprises) par rapport aux voies et emprises publiques devra se faire à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 3 mètres.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics

ZONE N

recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

- L'espace de retrait, entre la voie et la façade de la construction principale, devra être traité en espaces verts plantés.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- L'implantation des constructions et extensions par rapport aux limites séparatives devra se faire à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 3 mètres. En fonds de parcelle, lesdites constructions, annexes et extensions devront s'implanter avec une marge de recul de 3 mètres minimum.

3.4.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant ou sans diminution du retrait est admise selon les dispositions citées à l'article N1 du présent règlement et à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Les travaux d'isolation sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière, sans piètement sur le domaine public et sous réserve de ne pas dépasser 300 mm (réf. RE-2020) et sous réserve de ne pas augmenter la surface de plancher.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin (margelle comprise) soit situé à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.
- Pour les ouvertures réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dont le linteau est situé à 2 mètres au maximum au-dessus du terrain naturel, la distance minimale en vis à vis de la limite séparative est fixée à 4 mètres.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.5.1 Règle générale

ZONE N

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 3 mètres si les parties de construction en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

3.5.2 Règles particulières

- La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égale à 4 mètres.
- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction et une piscine non couverte (margelle comprise) doit être au moins égale à 2 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - o Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 5 mètres de la façade en vis-à-vis ;
 - o Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article N 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

4.2.1 Règles générales

♦ La forme

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception (parallélisme des pans, forme homogène sur les différents volumes, ...).
- En cas de toiture à pans, la pente doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
 - o pour les constructions contiguës à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble ;
 - o supérieure à 10° pour les vérandas et des pergolas ;
 - o supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m.
- Les toitures terrasses sont interdites.

ZONE N

- Des pentes plus faibles, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, carport, abri de jardin, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.
- Les toitures des extensions et annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible ou à un seul pan, à condition de faire l'objet d'un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés et du domaine public. Les toitures des annexes ou extensions sont soumises aux mêmes règles que les toitures des constructions, y compris pour ce qui concerne leur pente.

♦ L'aspect

- L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Une couverture en tuile sans relief, ou en ardoise naturelle ou fibrociment posée droite devra être privilégiée.
- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).
- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes ;
- L'emploi de bardeaux bitumineux sur les extensions et les constructions.

4.2.2. *Les ouvertures de toiture*

- Les ouvertures seront constituées par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.
- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction (être dans l'alignement des fenêtres en façade).
- Un seul rang horizontal de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.

4.2.3. *Dispositions particulières*

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas et/ou pergolas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas et des pergolas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et de respecter les autres dispositions du présent règlement.

ZONE N

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...).
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain, ainsi qu'avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les enduits seront de teintes identiques ou proches de celles définies par le nuancier de couleur en annexe 6 du présent règlement. Elles seront choisies de manière à être en harmonie avec celle des bâtiments anciens et les constructions avoisinantes.
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdits. Cette interdiction s'applique pour tout élément apparent en façade.
- Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.
- Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.
- L'installation des enseignes et pré-enseignes est règlementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et identique ou proches à l'une des teintes prescrites en annexe 6 du présent règlement et choisis dans le nuancier (cf. annexe de ce règlement). En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant devra être utilisée.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade, depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples et s'intégrer à l'architecture du bâtiment tant dans les matériaux utilisés que dans le choix des couleurs. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.
- Les balcons sont autorisés à condition que leur profondeur n'excède pas 60 cm.

4.3.3 Règles particulières

ZONE N

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.4 Les éléments techniques

Aucun élément technique lié à une construction, annexe ou extension ne peut amener à une réduction de la largeur d'un trottoir, restreindre les conditions d'utilisation par les usagers ou rendre celui-ci non conforme à la réglementation en vigueur.

4.4.1 Règles générales

◆ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les règles PMR sur les voies ouvertes à la circulation du public devront être respectées.

◆ Les rampes de parking

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

◆ Les édicules et gaines techniques

Les édicules et gaines techniques ne doivent pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte à la circulation du public.

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle. L'installation de ce type d'élément devra veiller à limiter les nuisances sonores (isolation phonique, ...).

◆ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures ou dans le corps. Les édicules techniques en toiture doivent présenter une intégration architecturale qualitative et ne pas être visibles à partir de toute voie ouverte au public.

◆ Les dévoiements des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture dans la limite de 1 mètre par rapport au faitage de la construction et sous réserve d'un traitement architectural qui s'insère dans l'environnement immédiat de la construction.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et de l'environnement immédiat. L'utilisation d'un conduit de cheminée d'aération / ventilation métallique non recouvert est interdit.

ZONE N

♦ Les antennes

Les antennes individuelles d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de manière à être la moins visible depuis le domaine public et de l'environnement immédiat.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade de manière à ne pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.

Toute installation d'antenne, même parabolique, est interdite sur la façade donnant sur l'espace public ou toute voie ouverte au public.

Toute antenne visible devra être dissimulée dans l'environnement par l'utilisation de dispositifs « trompe l'œil » (exemple : fausse souche de cheminée pour une antenne sur toit ou antenne arbre dans un environnement agricole ou naturel).

♦ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Afin de préserver l'aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils doivent être non visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

A ce titre, il doit être privilégié :

- Soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...) non visible depuis le domaine public et de toute voie ouverte à la circulation du public ;
- Une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnement de la façade ;
- Une implantation en bandeaux en crête ou en bas de toiture ;
- Une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

♦ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les bornes de recharge de véhicule électrique privée) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés et de l'environnement immédiat.

Leur pose en façade sur rue est interdite, ils ne doivent pas être visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

4.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.5 Les clôtures et les portails

Les prescriptions du présent article s'appliquent, sauf mentions contraires, sur l'ensemble des bordures et limites de la parcelle. Toutes les hauteurs mentionnées dans le présent article s'entendent comme calculées, avant travaux, à partir du niveau du sol du domaine public ou à défaut du niveau du sol de la

ZONE N

voie de circulation quelle qu'elle soit jouxtant l'unité foncière au jour du dépôt du projet, jusqu'au point le plus haut (entendu comme tout élément rattaché à la clôture, y compris les éléments de décoration le cas échéant, inclus).

4.5.1 Dispositions générales

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité forestière.

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et dans un rayon de 300 mètres.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un seul nouvel accès qui serait indispensable.
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne de 2,00 m. chaque palier sera délimité par un pilier (voir après). La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.
- La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.
- Les enduits fantaisies de type rustique sont proscrits.
- La couleur des travées sera uniforme et devra s'intégrer à l'environnement immédiat. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite.
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur maximale de 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Chaque palier sera délimité par un pilier de 2 mètres maximum à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. En aucun cas la clôture devra avoir au point le plus haut une hauteur supérieure à 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Toutes les clôtures doivent être ajourées d'au moins 1 cm entre chaque composant de celles-ci et sur l'ensemble de leur longueur et hauteur de nature à permettre une visibilité directe pour les services de secours au droit de la parcelle en cas d'interventions.

4.5.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

- La hauteur maximale des clôtures, portails et portillons est limitée à 2 mètres à partir du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle, mesurée à partir du sol du domaine public avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant et sa hauteur, dans la limite maximale de 2,50 mètres. Au-delà, les dispositions du présent PLU s'appliquent.
- Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails et portillons, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- Les clôtures devront être constituées des ensembles homogènes composés :
 - o de haies d'essences variées doublées ou non de grillage,
 - o ou de maçonneries pleines ou ajourées d'une hauteur maximale de 1 mètre à partir du terrain naturel avant travaux,
 - o ou de grillages, de barreaudages, ou de lisses horizontales ajourées,
 - o ou de murets surmontés ou non de grille ajourée.
- Dans le cas d'une clôture mixte, composée d'une clôture pleine (mur bahut) et d'une clôture ajourée (barreaudage ajouré ou lisse), la hauteur de la clôture pleine est limitée à 1,00 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

ZONE N

- Il pourra être exigé pour les portails un retrait de 5 m par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique
- Les portails et portillons d'accès seront :
 - o de forme simple, sans excès de surcharges décoratives ;
 - o de teinte identique ou proche de celles du nuancier en annexe 6 du présent règlement, en harmonie avec les menuiseries de la construction principale ;
 - o limité pour les portails à une largeur de 4 mètres et pour les portillons à 1,50 mètre ;
 - o limités à un portail et un portillon par unité foncière ;
 - o limités à un portillon par tranche de 20 mètres de façade côté rue.
 - o Ne pas être disposés devant ou à moins d'un mètre d'un équipement public (poteaux incendie, poteaux enedis ...).
- Sont interdites les utilisations :
 - o de toile tissée ou déroulée ;
 - o de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre ;
 - o de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...).

4.5.3 En limites séparatives

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.
- La clôture doit être constituée de murs maçonnés, de grillages plastifiés, de barreaudage, de claustra bois et/ou de haies vives.

Article N 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf si leur suppression, dûment justifiée, est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre abattu devra être remplacé par la plantation d'un arbre de même espèce au droit de la parcelle.
- 60% du terrain comprenant une habitation existante en date d'approbation du PLU doit être maintenu en espaces verts de pleine terre et d'un seul tenant.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus bordant les voies, avec leur végétation, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés sauf nécessité de détruire imposée par des travaux de restructuration foncière.
- Les espèces végétales à fort potentiel allergisant (annexe 7) sont autorisées de manière très ponctuelle et exceptionnelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions.
- Pour les aires et parcs de stationnement :
 - o Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

- L'ensemble des aires de stationnement, pour quel que type de véhicules que ce soit, est obligatoirement réalisé en espaces perméables avec des matériaux facilitant l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement (pavés drainants, stabilisés, sables, dalles alvéolées, galets, gravas, ...). Seules les bandes de roulement des véhicules pourront être réalisées en espaces perméables, sous réserve d'un traitement spécifique et adapté au droit de la parcelle des eaux de pluie et de ruissellement résultant de cet aménagement.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m². Lorsque leur surface excède 1 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives couplées à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
- Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Article N 6 : Stationnement

6.1.1 Dispositions générales

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent règlement est maintenu.
- En cas de changement de destination, il est exigé la réalisation de stationnement conformément aux dispositions du 6.1.2.
- Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10% du total requis défini en fonction des règles édictées ci-dessous.
- L'ensemble des aires de stationnement, pour quel que type de véhicules que ce soit, est obligatoirement réalisé en espaces perméables avec des matériaux facilitant l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement (pavés drainants, stabilisés, sables, dalles alvéolées, galets, gravas, ...). Seules les bandes de roulement des véhicules pourront être réalisées en espaces perméables, sous réserve d'un traitement spécifique et adapté au droit de la parcelle des eaux de pluie et de ruissellement résultant de cet aménagement.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, toute décimale entamée est arrondie au chiffre supérieur.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent dans le cas des divisions parcellaires, tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.
- Pour toute destination, hors habitation, il est exigé 2% de places pour Personne à Mobilité Réduite par rapport au volume total de places envisagées (arrondi par excès). Ce nombre de place ne pouvant être inférieur 1.

6.1.4 Exigences minimales de stationnement

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	Habitat : 2 places de stationnement par logement.
Commerces et activités de services :	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de vente. Au-delà, 1 place pour 20m ² supplémentaire. La surface, bâtie ou non, consacrée au stationnement, ne pourra excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique	1 place de stationnement par chambre.
Installations nécessaires aux services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Il doit notamment être réalisé : - 6 places de stationnement pour 10 lits d'établissement de santé (hôpital, clinique, ...) ; - 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences personnes âgées, ... - 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré ; - 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.

6.1.3 Dispositions particulières aux terrains situés aux abords de la gare ferroviaire (à moins de 500m)

Pour les destinations et sous-destinations concernées, ces dispositions se substituent à celles prévues par l'article 6.1.2.

- Habitation : il est exigé la réalisation d'1 place par logement au minimum.

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions minimales des places

- En cas de stationnement perpendiculaire :
 - o longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
 - o largeur : 2,30 mètres.
- En cas de stationnement en épi :
 - o longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
 - o largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
 - o longueur : 5 mètres ;

ZONE N

- largeur : 2,20 mètres.

6.2.2 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et sécurisée.
- Les largeurs des accès sont mentionnées dans l'annexe « définitions ».
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.
- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Commerce et activité de service	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65 m ² de surface de plancher).
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 8 à 12 élèves.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article N 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7-1 Les accès

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée (justificatif de propriété ou servitude de passage au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme) permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Aucun accès ne peut engendrer une gêne ou une restriction de circulation des usagers du domaine public ou de toute voie ouverte à la circulation du public.

7.1.2 Nombres d'accès autorisés

- Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Dans le cas d'une parcelle bordée par 2 voies, il ne sera autorisé qu'un seul accès au droit où celui-ci génère le moins de risques et de gêne pour la circulation du public.

7.1.3 Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 5 mètres dans les cas suivants :
 - Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
 - Ou lorsque la voie n'excède pas 20 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles, ainsi que l'accessibilité des Personnes à Mobilités Réduites (PMR).
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis ou des éléments naturels remarquables et intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes, éléments naturels remarquables.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des services de secours.
- Au-delà de 50 mètres, une borne incendie pourra être exigée.

Article N 8 : Desserte par les réseaux

ZONE N

8.1 Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

8.2 Assainissement

Les réseaux d'assainissement présent sur la commune de Domont sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution ;
- l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, sont prescrites par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).

Pour les voies publiques disposant uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes, le raccordement des eaux pluviales y est interdit.

Quel que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction en création ou réhabilitation, les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé sont créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eau pluviale est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire des constructions nouvelles en raison des caractéristiques altimétriques des terrains, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requière une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande disponible sur le site internet).
- Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix du dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'études spécialisé. Le projet d'installation d'assainissement NON collectif devra être préalablement approuvé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

8.2.2 Eaux pluviales

- Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement au réseau public d'eaux pluviales.
- La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public et le principe. Elle se doit d'être justifiée par une étude de « faisabilité et de dimensionnement du dispositif de restitution au sol des eaux pluviales du projet » prenant en compte la perméabilité et la nature du sol, le niveau de la nappe souterraine, la surface disponible et les risques

géotechniques. Si l'étude démontre une impossibilité de restitution au sol des eaux pluviales du projet, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est alors conditionnée au respect des prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement d'assainissement collectif en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

- La restitution au sol in situ des eaux pluviales collectées par les projets notamment par revêtement perméable, noues en surface ou épandage souterrain de faible profondeur (inférieure à 60 cm), devra systématiquement être privilégiée.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer aux stockages d'eau pluviales une double fonction : une fonction espace public urbain et une fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche modelée des espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- L'installation d'un séparateur hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des aires de stationnement est obligatoire. Elle est fonction du nombre de places de stationnement et du type de véhicules stationnés, définie par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).
- Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

8.2.3 Eaux industrielles : non domestiques ou assimilées domestiques

- L'évacuation des eaux dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation administrative spéciale du gestionnaire de collecte, du gestionnaire du réseau structurant et de transport ainsi que de la station de dépollution. Cette autorisation fixe les prescriptions applicables en fonction de la nature des eaux.

8.2.4 En zone de gypse

- Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits.
- Pour les assainissements non collectif, la restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (revêtement perméable, noues en surface, épandage souterrain de faible profondeur inférieur à 60 cm, ...) peut être autorisé par le SPANC uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions ou extensions, il doit être réalisé un ou des espaces clos dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement. Ces espaces devront s'insérer dans l'environnement immédiat du site.

ZONE N

- En toutes hypothèses, il devra s'agir d'un espace clos équipé pour le stockage des déchets ménagers.

Titre 3 - Annexes

Ce chapitre mentionne les éléments de calcul et les définitions permettant d'appliquer les différentes règles du présent règlement.

Elle comporte également des précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

1 - Lexique

Abri de jardin :

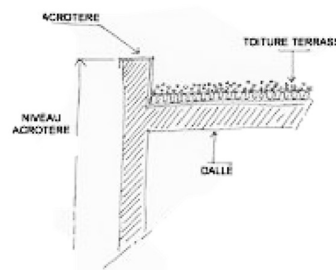
Il s'agit d'une construction légère et démontable limitée en surface de plancher.

Accès :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. La notion d'accès est directement liée à celle de voie ouverte à la circulation générale puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. La largeur d'un accès à sens unique ou de desserte d'un terrain privé est de 3,5m minimum. Si l'accès est une voie à double sens, sa largeur est de 6m minimum.

Attique :

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.



Affouillements de sol :

Action visant à modifier la hauteur du terrain naturel par le déplacement ou le creusement de terres. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Alignement :

L'alignement correspond à la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines d'une voie ou emprise publique ou d'une emprise publique ouverte.

Le terme « alignement » utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée et celle déterminée par un plan général d'alignement (voie ou emprise publique) ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la réalisation d'une voie ou d'un élargissement.

Allège :

Partie maçonnée, menuisée ou vitrée séparant le sol de la fenêtre

Aménagement d'ensemble

Il est prévu que l'urbanisation des zones AU doit se faire sous forme "d'opération d'ensemble" ce qui nécessite que l'aménageur ou des aménagements présentent un plan d'aménagement comportant notamment les voiries à créer et les secteurs constructibles et ceci dans le respect des principes posés par les "Orientations d'Aménagement" qui peut être réalisé en plusieurs tranches.

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale. Est considéré comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc.
- une construction non contiguë à une construction principale et de taille limitée.

Appui de fenêtre

Pièce basse du dormant d'une menuiserie venant s'appuyer sur la maçonnerie (pièces d'appui)

ANNEXES

Arbre de haute tige

Un arbre de haute tige est, dans le cadre de ce règlement :

- tout résineux qui a un diamètre de tronc d'au moins 0,30 m à une hauteur de 1,50 m
- tout feuillu qui a un diamètre d'au moins 0,40 m à 1,50 m du sol

Attique :

Construction constituant un dernier étage en retrait par rapport à la façade du bâtiment. Il peut être appelé couronnement.

Auvent :

Petit toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

Balcon :

Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

Bande / marge constructible :

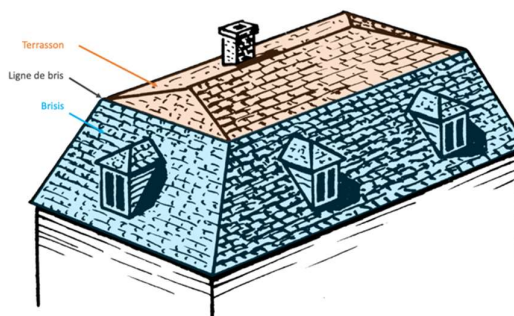
On appelle bande constructible la part de terrain sur laquelle la construction doit avoir lieu. A noter qu'une "bande de roulement" est une zone exclusivement destinée à assurer la traction ainsi que le déplacement de véhicules terrestres à moteur.

Baie :

Ouverture pratiquée dans un mur pour faire une fenêtre.

Brisis :

Partie basse à forte pente d'une toiture Mansard.



Châssis de toit :

Ouverture de toit placée dans le pan de toiture.

Le châssis de toit correspond à une fenêtre placée sur un toit (pouvant être de type velux), dont le montant s'ouvre par rotation et/ou glissement dans le cas d'un châssis à tabatière.

Comble :

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment située immédiatement sous la toiture à pans et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte, ne pouvant dépasser une surface de plancher de 70% du niveau strictement inférieur.

Clôture :

Une clôture sert à enclore deux propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

Contiguë :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

ANNEXES

Construction :

Edifice, bâtiment qui est construit ou à construire.

Coupes et abattages d'arbres :

Les opérations concernées sont : l'exploitation forestière, des coupes ponctuelles (intervention paysagère, protection incendie, suppression de sujet malades ou dangereux). En aucun cas la coupe doit avoir pour conséquence de supprimer immédiatement ou à terme, la vocation forestière, sinon il s'agit d'un défrichement qui relève d'une autre réglementation.

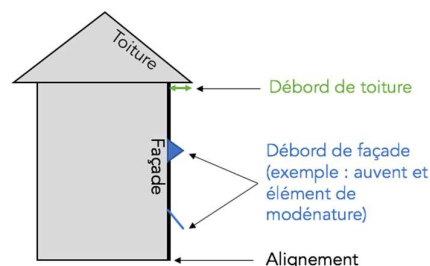
Deux roues :

Véhicule composé de deux roues pouvant être motorisé (moto, scooter, ...) ou non (vélo, trottinette ; ...).

Débord :

Un débord de toit correspond à la partie de la toiture qui dépasse de la façade d'une construction. Il peut aussi être appelé avancée de toit.

Un débord de façade correspond aux parties de construction constituant des modénatures ou des éléments de façade implantées en saillie par rapport à la façade.



Délaissé :

Espace non bâti d'un terrain et ne servant pas d'accès.

Dévoisement :

Déviation, ou portion oblique d'un conduit de fumée ou d'une descente de gouttière par rapport à la verticale.

Edicules :

Petits locaux techniques qui émergent des toitures (exemple : les machineries d'ascenseurs).

Ou petites constructions isolées dans un vaste espace ou un parc (exemple : kiosque)

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments à l'exception des débords de toitures, balcons, marquises, auvent n'excédant pas un débord d'un mètre. Dans le cas d'un débord supérieur à 1 m, seuls les éléments excédants le débord de 1m sont comptabilisés dans l'emprise au sol (exemple : dans le cas d'un balcon en débord de 2,2 m, 1 m sont à comptabiliser dans l'emprise au sol). Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, etc.

Entrée principale :

Porte la plus proche de l'espace public permettant l'accès à l'intérieur de la construction.

Étage :

Espace compris entre deux planchers consécutifs, situé au-dessus du rez-de-chaussée.

Espaces libres :

Au sens du présent règlement, les espaces libres constituent les parties de terrain libres de toute construction en élévation c'est à dire où il n'existe pas de constructions ou parties de construction situées au-dessus du terrain naturel existant avant la réalisation du projet. Les espaces libres peuvent être de deux types :

- Espaces perméables :

Espace libre comprenant les cheminements piétons, surfaces de circulation et aires de stationnement non imperméabilisées (pavés drainants, stabilisés, sables, dalles alvéolées, galets, gravas, ...), les terrains sportifs engazonnés, les espaces verts de pleine terre, les espaces verts sur dalles à raison d'une épaisseur de terre végétale d'au moins 0,60 m. Qui par nature laisse pénétrer et imprégner l'eau de pluie de manière naturelle.

- Espaces imperméables :

Espaces comprenant les aires de stationnement imperméabilisées, les cheminements piétons imperméabilisés, les aires de jeux imperméabilisés (citystade par exemple), les surfaces de circulation automobiles imperméabilisés ainsi que les espaces verts sur dalles dont l'épaisseur de terre végétale est de moins de 0,60 m. Qui par nature ou par traitement n'est pas perméable, ne se laisse pas pénétrer, imprégner par l'eau ou par un fluide

Espaces verts de pleine terre :

Espaces libres perméables permettant la libre infiltration des eaux pluviales et composés exclusivement en surface de végétation et en sous-sol de terre végétale ou rocheuse, à l'exception des installations nécessaires aux réseaux d'électricité, de téléphone, d'internet, d'eau potable, d'eaux usées ou pluviales (les installations autonomes de traitement des effluents sont exclues des espaces de pleine terre).

Exhaussement de sol :

Action visant à modifier la hauteur du terrain naturel par le déplacement ou le remblaiement de terres. Le remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Extension d'une construction :

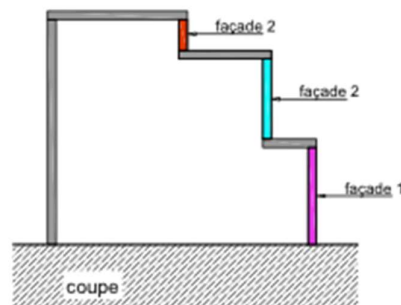
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante (à la date d'approbation du PLU ou non) présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Elle ne doit pas représenter plus de 50% de la surface de plancher de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade d'une construction :

Chaque face en élévation d'un bâtiment qui appartient à un même plan vertical ; Il y a autant de façades qu'il y a de plans verticaux.

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses faces 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 (souvent celle de la porte d'entrée, ou la façade sur rue), de la façade arrière et des façades latérales. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.



ANNEXES

Façade aveugle :

Arcade, façade ou mur sans baie.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

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 règlements concernant les limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée, par rapport à la voie ou emprise publique : limite de hauteur, reculement des bâtiments, saillies des balcons, corniches, avancées de toitures, etc.

Garage :

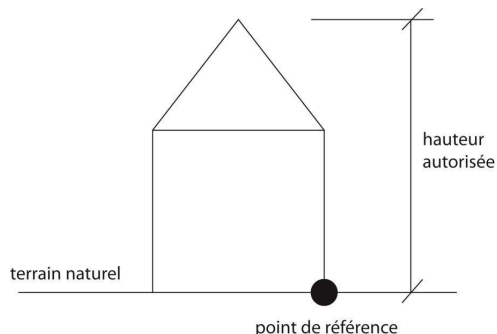
Abri généralement clos, destiné à recevoir le stationnement de véhicules.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction ou d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant jusqu'au faîtage ou jusqu'à l'égout de toiture de la construction, ou jusqu'au sommet de l'attique*, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Le terrain existant peut être le niveau du trottoir de la rue pour la façade construite le long de cette rue. La hauteur d'un bâtiment se mesure par hauteur définie en milieu de façade par plan de façade.

Le point bas est constitué par le terrain naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. La position de ce point de référence varie selon les cas de figures suivants :

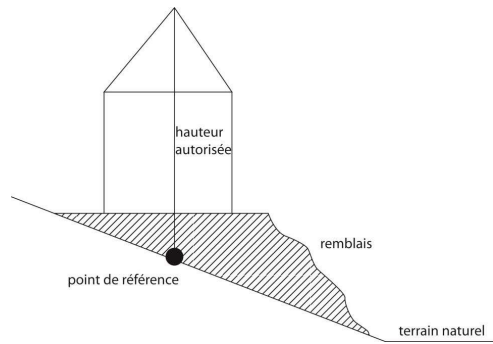
- En cas de construction à l'alignement*, la hauteur peut être réglementée par rapport à la rue. Si le terrain est riverain à plusieurs voies, le point de référence de la hauteur autorisée sera pris par rapport à la voie la plus proche.



Le point haut correspond soit au faîtage de la construction, soit au sommet de l'attique.

ANNEXES

- Dans le cas de terrains en pente, les cotes moyennes du terrain d'assiette de la construction serviront de référence. Ainsi il sera fait une moyenne entre les côtes du terrain naturel prises aux deux extrémités de chaque façade du bâtiment pour établir le niveau de référence du terrain en milieu de façade ou de chaque plan de façade. Des dépassements mineurs, à la règle de hauteur, pourront être acceptés lorsque qu'ils sont inférieurs à 1,5m et qu'une bonne intégration paysagère est privilégiée du type recul du dernier étage, création d'un attique, création d'un bandeau d'attique.



Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues des limitations de hauteur, sauf indication contraire.

Hauteur au faîtage :

Hauteur mesurée du terrain naturel au faîtage au droit de celui-ci.

Hauteur à l'égout du toit :

Hauteur mesurée du terrain naturel à la gouttière en tout point de celle-ci.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'attique) sur les limites extérieures par rapport au terrain naturel.

Hauteur du dernier plancher :

Le plancher est un élément de construction horizontal au sol ou entre deux étages d'un bâtiment. La hauteur du dernier plancher s'entend être la distance entre le sol et le premier niveau (R+1) si le bâtiment ne comporte qu'un seul étage ou bien le deuxième niveau dans le cas d'un bâtiment à 2 étages (R+2), etc. Un plancher d'un comble constitue le dernier plancher alors que dans le cas d'un bâtiment à toiture terrasse, le dernier plancher est celui du dernier étage.

Ilot :

L'ilot est la partie du territoire, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées.

Installations classées :

Équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Largeur, façade et profondeur du terrain :

- Largeur : distance du terrain en contact avec la rue où se situe l'accès principal à la construction.
- Façade : projection du terrain sur la rue où se situe l'accès principal à la construction.
- Profondeur : c'est la distance du terrain mesurée à partir de l'alignement.

Lot :

Le lot est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement ou d'un partage familial. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

Limites séparatives du terrain :

Le terme de limite séparative désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants.

Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport au domaine public (alignement*), ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

Le territoire est ainsi découpé en parcelles numérotées constituant des propriétés foncières répertoriées sur le cadastre.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

Exemples : les limites latérales figurent en gras

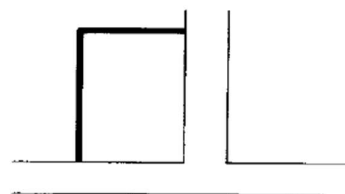


Fig 1

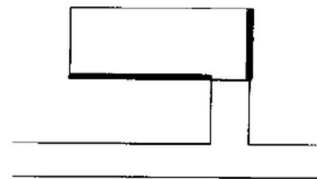


Fig 2

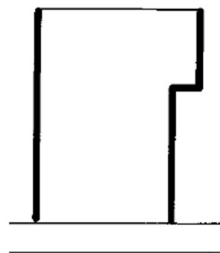


Fig 3

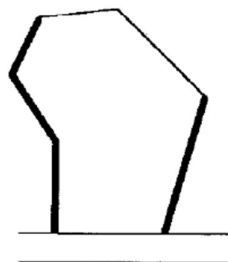


Fig 4

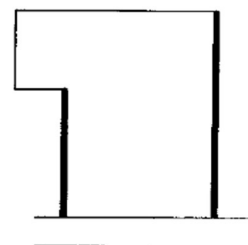


Fig 5

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc ...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig. 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7)

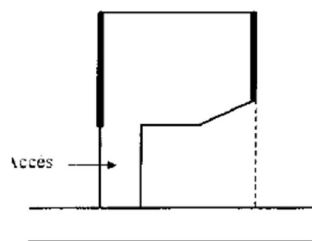


Fig 6

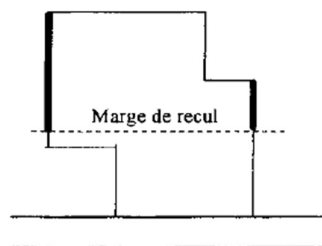


Fig 7

- les limites de fond de terrain

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Lotissement

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutation à titre gratuit ou onéreux, de partage ou location d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

Logement social :

Un logement social ou HLM est un logement construit avec l'aide de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.

Loggia :

Balcon couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la façade.

Lucarne :

Typologie et appellation des différents types d'ouverture dans le toit.

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air à des locaux sous combles. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et autres fenêtres de toit en pente par le fait que sa baie est verticale et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

Il y a plusieurs variétés de lucarnes : lucarne avec couverture à deux pans dite jacobine, lucarne dite œil de bœuf, à encadrement et habillage de zinc, lucarne rentrante, etc, suivant l'usage et la typologie de la construction à laquelle elle appartient.

Marges d'isolement :

C'est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain ou d'une autre construction implantée sur la même parcelle

Modénature :

Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Mur aveugle :

Mur sans ouverture pouvant comporter une porte.

ANNEXES

Outeau :

Petite lucarne à façade triangulaire ou rectangulaire, assez discrète, placée sur les toitures pour l'aération (sans vitre, avec grille) ou simplement pour offrir une petite source de lumière dans les combles (avec vitre).

Pergolas:

Tonnelle formée de poteaux ou de colonnes et de poutrelles à claire-voie, couverte ou non couverte.

Piscine :

Ensemble composé du bassin artificiel, étanche, rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement et des installations qui l'entourent (margelle, pavage et clôture). On distingue :

- Les piscines « **non couvertes** » : piscine sans couverture ou dont la couverture est inférieure à une hauteur de 1,80m au point le plus haut.
- Les piscine « **couvertes** » : piscine composée d'une couverture strictement supérieure à une hauteur de 1,80m. Elles sont considérées comme des annexes et sont par conséquent soumises aux prescriptions relatives aux annexes dans la zone.

Place commandée :

Place de stationnement qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement (nécessitant le déplacement du premier véhicule (s'il est en place), pour atteindre ou sortir de la seconde place).

Portails :

Porte liée à une clôture donnant accès sur une parcelle et d'une largeur suffisante pour permettre le passage de véhicule.

Portillons :

Porte liée à une clôture donnant accès sur une parcelle et d'une largeur réduite pour limiter l'accès qu'aux piétons.

Porte :

Ouverture pratiquée dans un mur pour permettre le passage de piéton.

Porte de garage :

Ouverture pratiquée dans un mur pour permettre le passage de véhicule.

Parcelle :

Portion de territoire d'un seul tenant appartenant à un seul propriétaire et possédant une certaine individualité en raison de l'agencement donné à la propriété.

Retrait :

Distance imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).

Le retrait entre la construction et les limites parcellaires est calculé perpendiculairement au droit des façades et des vues, le cas échéant.

ANNEXES

Réseaux de chaleur :

Installation classées soumises à déclaration ou à autorisation, comme par exemple une chaufferie.

Rez-de-chaussée :

Niveau d'un bâtiment le plus proche du niveau du sol extérieur.

Par extension : Rez-de-cour, rez-de-jardin : niveau de plain-pied avec une cour ou un jardin

Saillie :

Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui dépasse d'un plan de référence ou du nu d'une façade sur la voie ou emprise publique ou sur le fonds du voisin : les balcons, corbeaux, corniches, pilastres, contreforts etc. sont des saillies.

Terrain naturel :

Doit être regardé comme terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Surface de plancher :

La surface de plancher d'une construction, 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 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 et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.
- Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune.

Surplomb :

Est en surplomb tout élément qui se trouve au-dessus du vide et en avancée par rapport au nu d'une paroi : console, encorbellement, balcon, etc.

Terrain :

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire (ou à une même indivision).

Terrain existant :

Terrains issus de lotissements autorisés antérieurement à l'approbation du PLU.

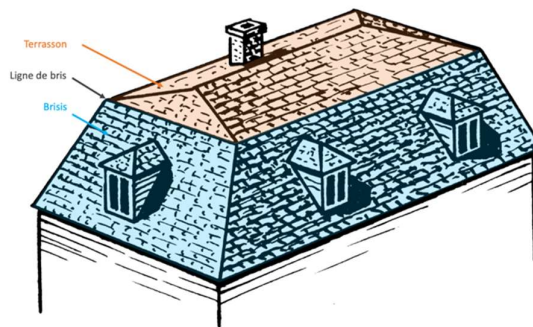
Parcelles cadastrées existantes à la date d'approbation du PLU.

En cas de cession d'une parcelle cadastrée existante faisant partie d'une unité foncière plus importante, seront appliquées les règles particulières pour les terrains existants de l'article 7.

ANNEXES

Terrasson :

Partie haute à faible pente d'une toiture Mansard.



Toitures :

- *Toiture-terrasse : Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.*
- *Toiture à pente : Couverture qui comporte un ou plusieurs pans inclinés.*
- *Toiture à la Mansart : Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.*

Unité foncière

Le terrain ou unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

Voie / voirie (et emprise publique) :

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale (automobile ou piétonne), que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

Véranda :

Pièce d'habitation majoritairement vitrée implantée devant une des 4 façades du bâtiment. Elles devront par leur toiture et leurs 3 façades être intégrées au paysage urbain du quartier dans lequel elles s'insèrent tant du point de vue des matériaux de façades et de menuiserie que du point de vue des coloris.

- la hauteur de la véranda au faitage est limitée à 3,5m.
- Les façades des vérandas devront être constituées par :
 - o un mur aveugle édifié en maçonnerie ou verres opaques/translucides, lorsqu'elles sont construites en limite séparative ;
 - o et d'un minimum de 80% de vitrage ;
 - o et soit par des murets d'une hauteur maximale de 0,20 mètre calculé par rapport au niveau intérieur du rez-de-chaussée, surmontés de vitrage, soit par des vitrages sur toute leur longueur.
- Les portes d'accès au jardin peuvent comporter une partie basse pleine de 0,80 mètre de hauteur maximum dans le même coloris que les montants verticaux.

Verrière :

Grande baie garnie de vitres et insérée dans la pente d'une toiture.

2 – Définition des destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 21 sous-destinations suivantes :

- La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel, autre hébergement touristique, cinéma ;
- La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant les sous-destinations : 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 ;
- La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont décrites dans les pages suivantes.

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

Exploitations agricoles et forestières :

Exploitation agricole

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Elle comprend également les maisons forestières et les scieries.

Habitation :

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

Logement :

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (exemple : les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;

ANNEXES

- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières (c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

Hébergement :

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Commerce et activités de service :

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 7 sous-destinations :

Artisanat et commerce de détail :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle. Elle recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure, etc.

Restauration :

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

Commerce de gros :

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (exemples : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville, etc.).

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile ou encore les salles de sport privées et les spas.

Hôtel :

ANNEXES

La sous-destination « hôtel » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Autres hébergements touristiques :

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cinéma :

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration. Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacles :

ANNEXES

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs :

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Autres équipements recevant du public :

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :

Industrie :

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt :

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau :

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Elle comprend les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Centre de congrès et d'exposition :

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths.

3 – Liste des emplacements réservés

N° repère	Objet	Bénéficiaire	Surface
A	Élargissement de la RD 909	Département	1 128m2
AB	Extension du cimetière	Commune	3 704 m2
AC	Voie nouvelle	Commune	1 362 m2
AD	Basin de retenue d’eaux pluviales	Commune	5 940 m2
B	Suppression du passage à niveau Rue Auguste et André Rouzée	SNCF	6 580 m2
E	Equipement public _ Parc	Commune	9 880 m2
F	Bassin de retenue eaux pluviales	Commune	20 147 m2
L	Voie nouvelle	Commune	1 080 m2
R	Échangeur	Département	12 000 m2
U	Elargissement de la voie	Commune	21 m2
W	Equipement public	Commune	2 977 m2

4 – Liste des éléments du patrimoine bâti repérés dont la démolition est interdite et soumis de plein droit au cahier des prescriptions architecturales annexé au présent PLU

Cf. annexe 4.1.1 présentant sous forme d'atlas photographique l'ensemble des éléments du patrimoine bâti protégés.

N°	Parcelle(s)	Adresse	Type
1	AV0080	7 rue de la Mairie	Patrimoine bâti
2	AV0079	9 rue de la Mairie	Patrimoine bâti
3	AV0304	11 rue de la mairie	Patrimoine bâti
4	AV0166	2 rue de la mairie / place du Maréchal Joffre	Patrimoine bâti
5	AV0097	29 rue de la mairie	Patrimoine bâti
6	AV0290	4 rue Alphonse Provost	Patrimoine bâti
7	AV0166	2 rue de la mairie / place du Maréchal Joffre	Patrimoine bâti
8	AV0037	26 place de la République	Patrimoine bâti
9	AV0351	35 rue de la République	Patrimoine bâti
10	AC0211	1 rue de l'église	Patrimoine bâti
11	AC0152	12 rue d'Ombreval	Patrimoine bâti
12	AC0223	30 rue d'Ombreval	Patrimoine bâti
13	AC0002	Carmel	Patrimoine bâti
14	AD0001	Parc d'Ombreval	Clôture
15	AB0232	135 allée des Bruyères	Patrimoine bâti
16	AD0084	6 rue Jean-Jacques Rousseau	Patrimoine bâti
17	AC0126	1 rue Jean-Jacques Rousseau	Patrimoine bâti
18	AV0345	Presbytère	Patrimoine bâti
19	AS0401	4 place de l'église	Patrimoine bâti
20	AE0140 /41	6 et 8 rue Carnot	Patrimoine bâti
21	AE0153	2 rue Carnot	Patrimoine bâti
22	AE0339 /38	14 et 16 rue Carnot	Patrimoine bâti
23	AE0143	10 rue Carnot	Patrimoine bâti
24	AH0157	42 rue du centre	Patrimoine bâti
25	AH0253	2 rue du centre	Patrimoine bâti
26	AK0189	39 avenue Curie	Patrimoine bâti
27	Al0096	34 rue Branly	Patrimoine bâti
28	AK0185	57 rue Lavoisier	Patrimoine bâti
29	AK0160	7bis et 9 rue Necker et 38 rue Lavoisier	Patrimoine bâti
30	AK0020	4 rue Raspail	Patrimoine bâti
31	AK0031	18 rue Branly	Patrimoine bâti
32	Al0077	2 rue Parmentier	Patrimoine bâti
33	AL0053	69 allée René Cassin	Patrimoine bâti
34	AN0004	3 rue Boris Vian	Patrimoine bâti
35	AL0132	1 rue Censier	Patrimoine bâti
36	AL0215	74 avenue Jean Jaurès	Patrimoine bâti
37	AL0183	64 avenue Jean Jaurès	Patrimoine bâti
38	AE0317	39 avenue Jean Jaurès	Patrimoine bâti
39	AL0194	44 avenue Jean Jaurès	Patrimoine bâti
40	AE0272	15 avenue Jean Jaurès	Patrimoine bâti
41	AE0412	6 allée Normande	Patrimoine bâti

ANNEXES

N°	Parcelle(s)	Adresse	Type
42	AS0574	14 avenue Jean Jaurès	Patrimoine bâti
43	AR0021	12 allée du Trou Normand	Patrimoine bâti
44	AS0152	35 bis rue du Trou Normand	Patrimoine bâti
45	AS0564	3 rue de l'indépendance	Patrimoine bâti
46	AE0215	5 rue Maxime Ménard	Patrimoine bâti
47	Al0053	Rue Parmentier	Patrimoine bâti
48	AE0252	11 avenue Jean Jaurès	Patrimoine bâti
49	AV0313	6 place Gambetta	Patrimoine bâti
50	oCo116	5 route stratégique	Patrimoine bâti
51	AM0047	76 avenue Jean Rostand	Patrimoine bâti
52	AM0012	78 avenue Jean Rostand	Patrimoine bâti
53	AS0302	19 rue Alphonse Provost	Patrimoine bâti
54	AS0399	2 avenue Glandaz	Patrimoine bâti
55	AS0393 /94	9 et 11 rue Voltaire	Patrimoine bâti
56	AS0698	29 rue Albert Meunier	Patrimoine bâti
57	AS0433	2 rue Victor Hugo	Patrimoine bâti
58	AS0520	6 avenue Glandaz	Patrimoine bâti
59	AS0004	3 avenue Glandaz	Patrimoine bâti
60	AS0005	5 avenue Glandaz	Patrimoine bâti
61	AS0006	Sis 7 avenue Glandaz	Patrimoine bâti
62	AS0481	10 avenue Glandaz	Patrimoine bâti
63	AS0007	9 avenue Glandaz	Patrimoine bâti
64	AS0008	11 avenue Glandaz	Patrimoine bâti
65	AS0010	13 avenue Glandaz	Patrimoine bâti
66	AS0015	15 avenue Glandaz	Patrimoine bâti
67	AS0543	17 avenue Glandaz	Patrimoine bâti
68	AE0199	3 bis avenue Jean Jaurès	Patrimoine bâti
69	AE0407	3 ter avenue Jean Jaurès	Patrimoine bâti
70	AS0015	7 avenue du 8 mai 1945	Patrimoine bâti
71	AS0017	5 avenue du 8 mai 1945	Patrimoine bâti
72	AS0016	12 avenue Glandaz	Patrimoine bâti
73	AS0002	4 rue Henry Dunant	Patrimoine bâti
74	AV0393	7 rue André Nouet	Patrimoine bâti
75	AV0135/AV0136	Rue Alphonse Provost	Patrimoine bâti
76	AV0394	7 rue André Nouet	Patrimoine bâti
77	oCo010	Rue de la République	Patrimoine bâti
78	oCo176	1 rue de la chancellerie	Patrimoine bâti
79	AV0152	1 rue du Chemin Vert	Patrimoine bâti
80	oCo162	29 route de Montmorency	Patrimoine bâti
81	oCo230	Route Stratégique – Les Orphelins d’Auteuil	Patrimoine bâti
82	AV0073	12 rue de la République – La Belle Rachée	Patrimoine bâti
83	AV0213,216,217	7 et 9 rue de la République	Patrimoine bâti
84	AV0286	35 rue de la mairie	Patrimoine bâti
85	oCo170	12 rue de la chancellerie	Patrimoine bâti
86	AV0099	6 rue Madame Veuve Cousin	Patrimoine bâti
87	AV0111	22 rue de l'église	Patrimoine bâti
88	AS0299	25 rue Alphonse Provost	Patrimoine bâti
89	AV0173	8 rue André Nouet	Patrimoine bâti
90	AK0066	2 place Raspail	Patrimoine bâti
91	AL0054	73 allée René Cassin	Patrimoine bâti

ANNEXES

N°	Parcelle(s)	Adresse	Type
92	ASo697	29 rue Albert Meunier	Patrimoine bâti
93	ASo006	7 rue Glandaz	Patrimoine bâti
94	ACo128	19 rue de l'église	Patrimoine bâti
95	oCo307	Le Fort	Patrimoine bâti

5 – Liste des éléments du patrimoine arboré protégé au PLU

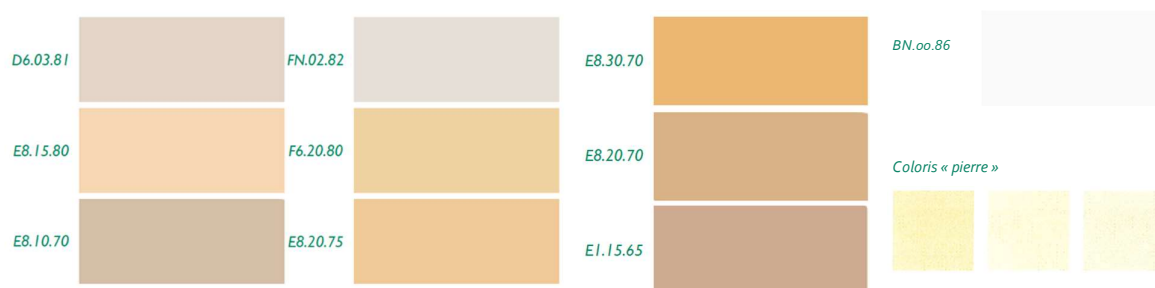
N°	Section cadastrale	Numéro cadastral	Type
1	AA	150	Quercus
2	AA	170	Quercus
3	AA	173	Fraxinus
4	AA	174	Carpinus
5	AA	291	Quercus
6	AB	202	Castanea sativa
7	AC	196	Fraxinus
8	AC	2	Fagus Sylvatica Purpuréa
9	AC	274	Variées
10	AC	3	
11	AC	6	
12	AC	7	
13	AC	8	
14	AC	9	
15	AD	1	Fagus Sylvatica Purpuréa Cedrus Atlantica glauca
16	AE	252	Cedrus Atlantica Glauca Salix Babylonica
17	AE	426	Fagus Sylvatica
18	AE	481	Tilia Cordata X
19	AE	491	Tilia Cordata X
20	AE	558	<i>Tilia Cordata X</i>
21	AH	131	Fraxinus
22	AI	365	Cedrus Atlantica Glauca
23	AK	344	Fraxinus
24	AL	186	Salix Babylonica
25	AL	41	Salix Babylonica
26	AS	400	Fagus Sylvatica Purpur.a
27	AS	452	Fagus Sylvatica
28	AS	481	Fagus Sylvatica Purpur.a
29	AV	135	Acer Pseudoplatanus Taxus Baccata Ilex Aquifolium Tilia Hybride Platanus Acerifolia
30	AV	136	
31	AV	151	Variés
32	AV	152	Fagus Sylvatica Purpurea Sequoiadendron Giganteum Taxus Aurea
33	AV	154	Variés
34	AV	167	Cedrus deodara Cedrus libani subsp atlantica
35	AV	195	Koelreuteria
36	AV	239	Cedrus Atlantica
37	AV	312	Koelreuteria
38	AV	351	Quercus
39	AV	393	Taxus Aurea
40	C	176	Cedrus Atlantica glauca Fagus Sylvatica Purpurea Tilia Cordata

6 - Nuanciers de couleurs prescrites

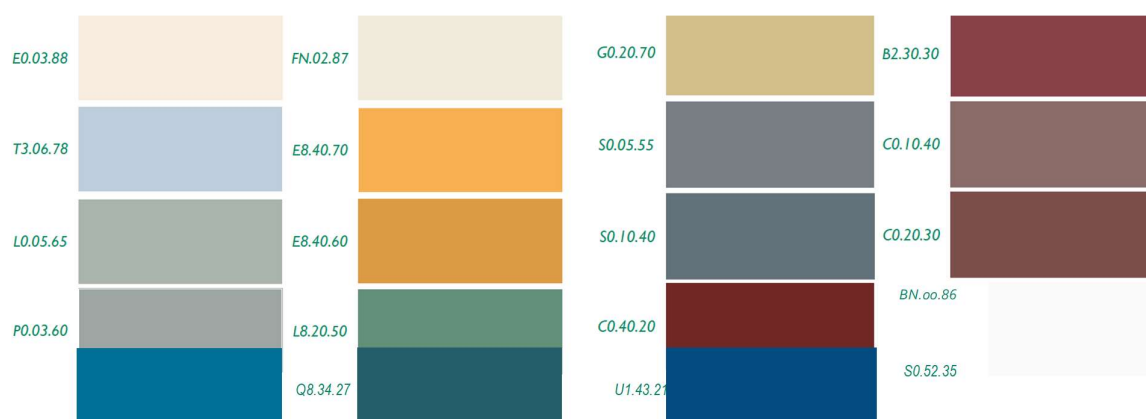
ANNEXES

Les teintes prescrites ci-dessous sont les teintes de référence. Des nuances et contrastes peuvent être exceptionnellement proposés en restant toutefois d'une teinte proche à celles prescrites et de justifier de la demande de dérogation pour des raisons tenant exclusivement à la préservation de l'environnement immédiat du bâtiment.

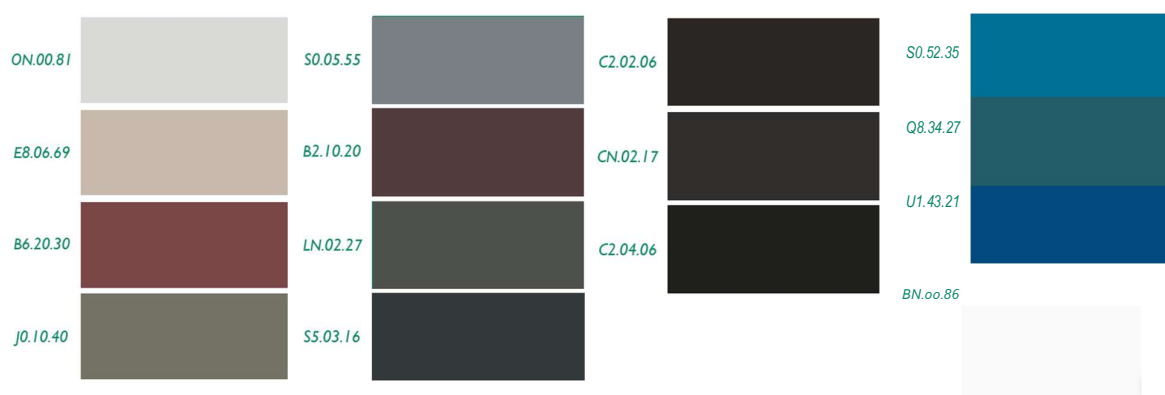
- Enduit de façade :



- Menuiserie (porte et volet)



- Portail, portillon et ferronnerie



7 – Potentiel allergisant des espèces végétales

ARBRES		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
érables*	Acéracées	modéré
aulnes*	Bétulacées	fort
bouleaux*		fort
charmes*		fort
charme-houblon		faible/négligeable
noisetiers*		fort
baccharis	Composées	modéré
cade	Cupressacées	fort
cypres commun		fort
cypres d'Arizona		fort
genévrier		faible/négligeable
thuyas*		faible/négligeable
robiniers*	Fabacées	faible/négligeable
châtaignier	Fagacées	faible/négligeable
chênes*		modéré
hêtres*		modéré
noyers*	Juglandacées	faible/négligeable
mûrier à papier	Moracées	fort
mûrier blanc		faible/négligeable
frênes*	Oléacées	fort
olivier		fort
troènes*		modéré
pins*	Pinacées	faible/négligeable
platanes**	Platanacées	modéré**
peupliers*	Salicacées	faible/négligeable
saules*		modéré
if*	Taxacées	faible/négligeable
cryptoméria du Japon	Taxodiacees	fort
tilleuls*	Tiliacées	modéré
ormes*	Ulmacées	faible/négligeable

*plusieurs espèces
 **le pollen des platanes est faiblement allergisant. Par contre, les microaiguilles contenues dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.

HERBACEES SPONTANEEES		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
chénopodes*	Chénopodiacées	modéré
soude brulée (<i>Salsola kali</i>)		modéré
ambrosies*	Composées	fort
armoises*		fort
marguerites*		faible/négligeable
pissenlits*		faible/négligeable
mercuriales*	Euphorbiacées	modéré
plantains*	Plantaginacées	modéré
graminées*	Poacées	fort
oseilles* (<i>Rumex</i>)	Polygonacées	modéré
orties*	Urticacées	faible/négligeable
pariétaires*		fort

*plusieurs espèces

GRAMINEES ORNEMENTALES		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
baldingère	Poacées	fort
calamagrostis hybride		modéré
canche sespiteuse		fort
elyme des sables		modéré
fétuques*		fort
fromental élevé		fort
queue de lièvre		modéré
stipe géante		modéré

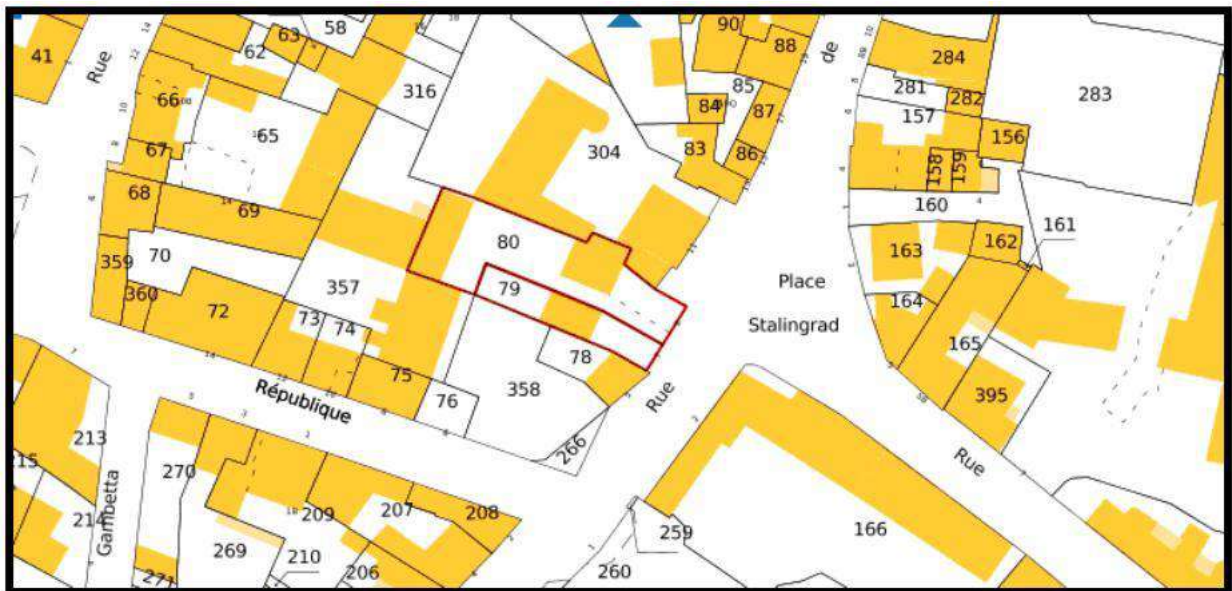
*nombreuses espèces

Source : RNSA

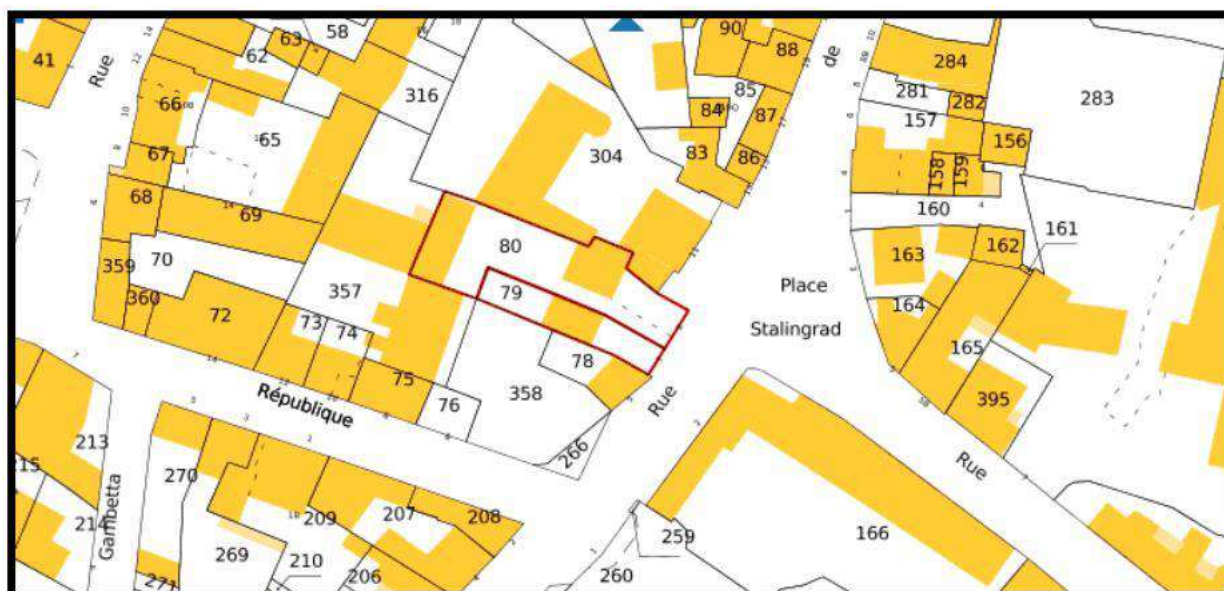
8 – Autres documents réglementaires s'imposant à toutes zones du PLU

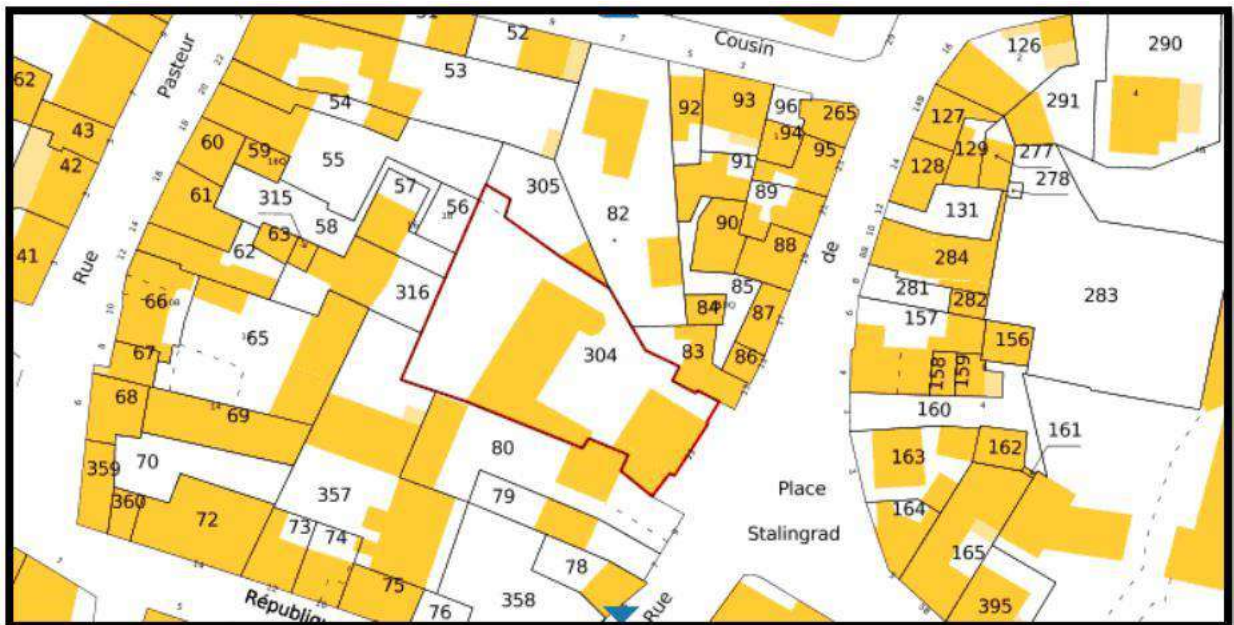
- **Le cahier de prescriptions architecturales et paysagères**
Fichier « 4.3-PLU-DOMONT-CAHIERS_PRESCRIPTIONS » du présent dossier de PLU.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation**
Fichier « 3-PLU-DOMONT-OAP » du présent dossier de PLU.
- **La protection des éléments du patrimoine repérés au titre de l'article L.151-19 du CU**
Fichier « 4.1.1-ATLAS PATRIMOINE BATI » du présent dossier de PLU.
- **Les servitudes d'utilité publique (SUP)**
Fichiers « 5.1.1-PLU-DOMONT-SERVITUDES » et « 5.1.2-PLU-DOMONT-PLAN_SERVITUDES » du présent dossier de PLU.
- **Arrêtés préfectoraux portant sur l'isolation acoustique**
Fichier « 5.3c-PLU-DOMONT-ROUTIER_FERROVIAIRE » du présent dossier de PLU.

AV79 - 7 rue de la Mairie

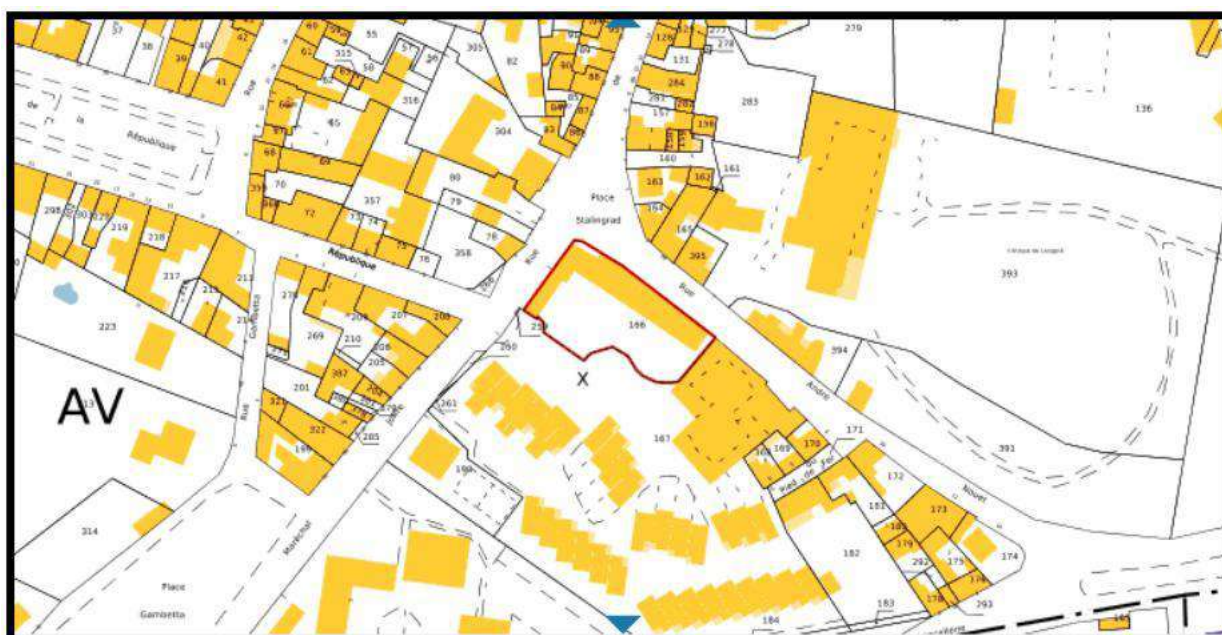


AV80 - 9 rue de la Mairie

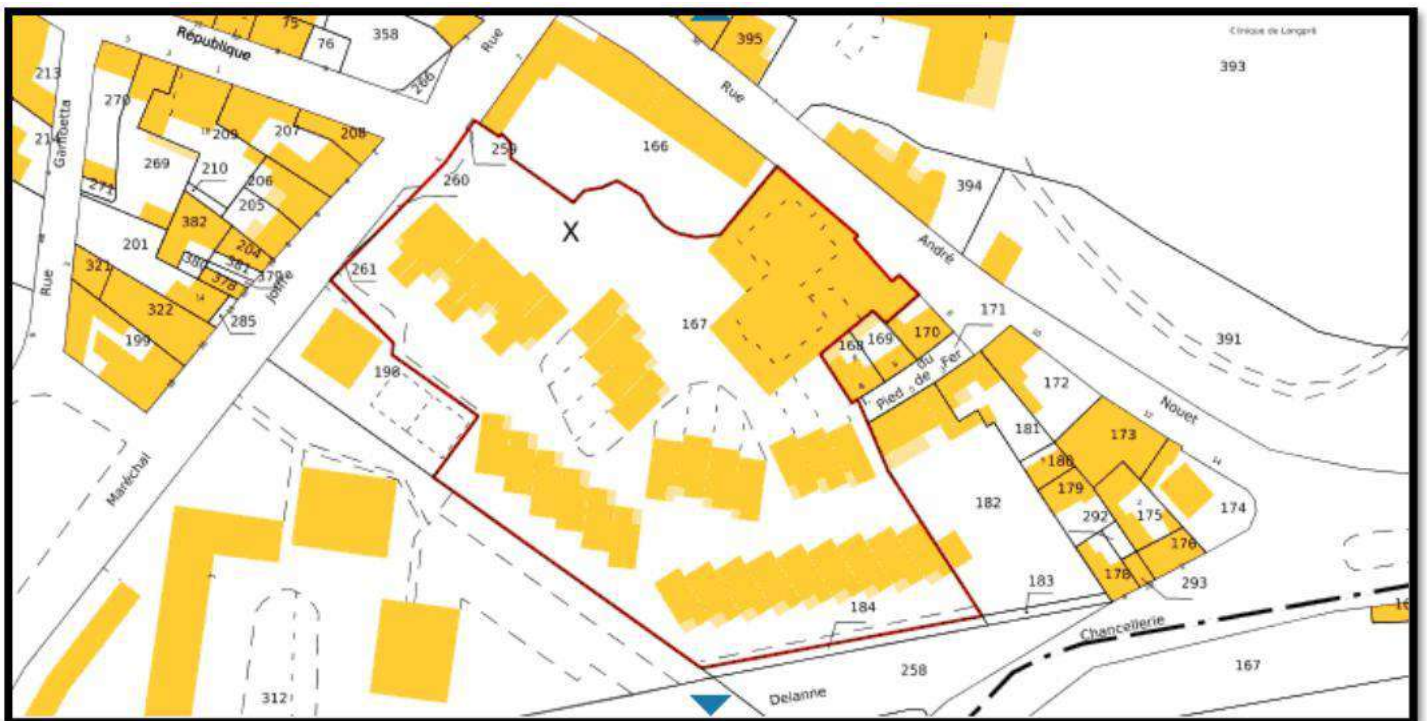


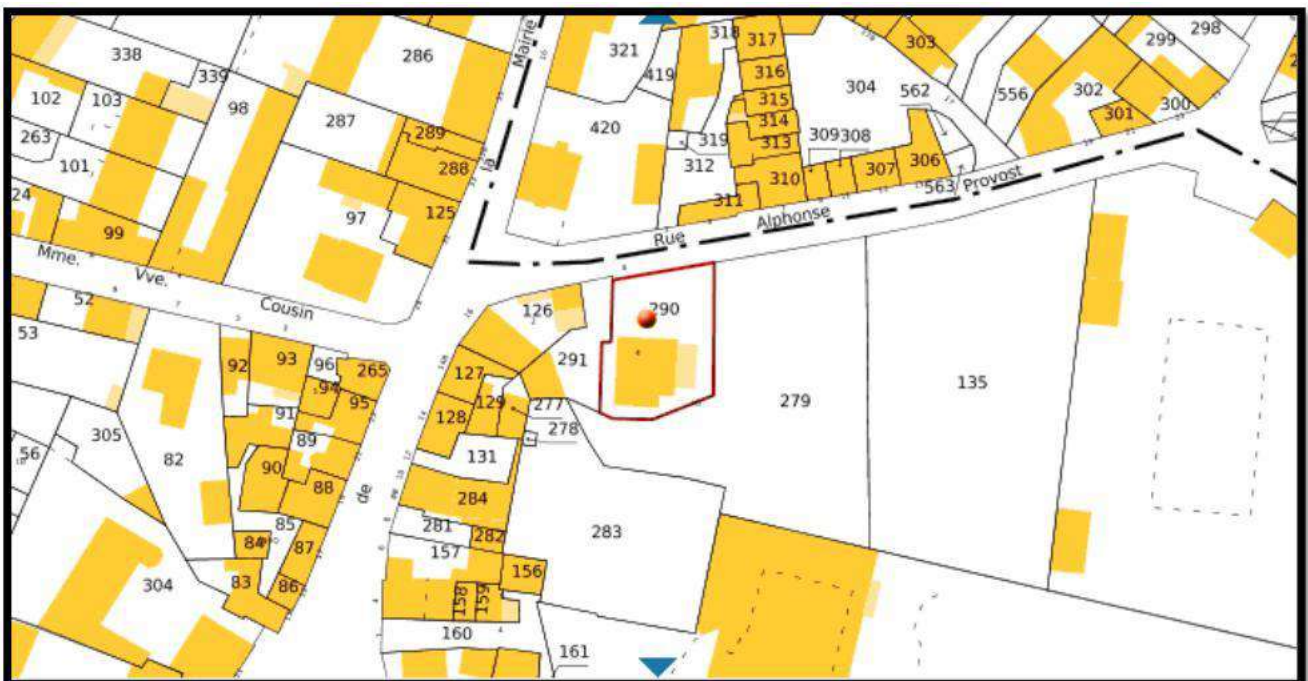


AV166 – Angle 2 rue de la Mairie – Place du Maréchal Joffre



AV167 - 1 allée des Cèdres (Grilles)

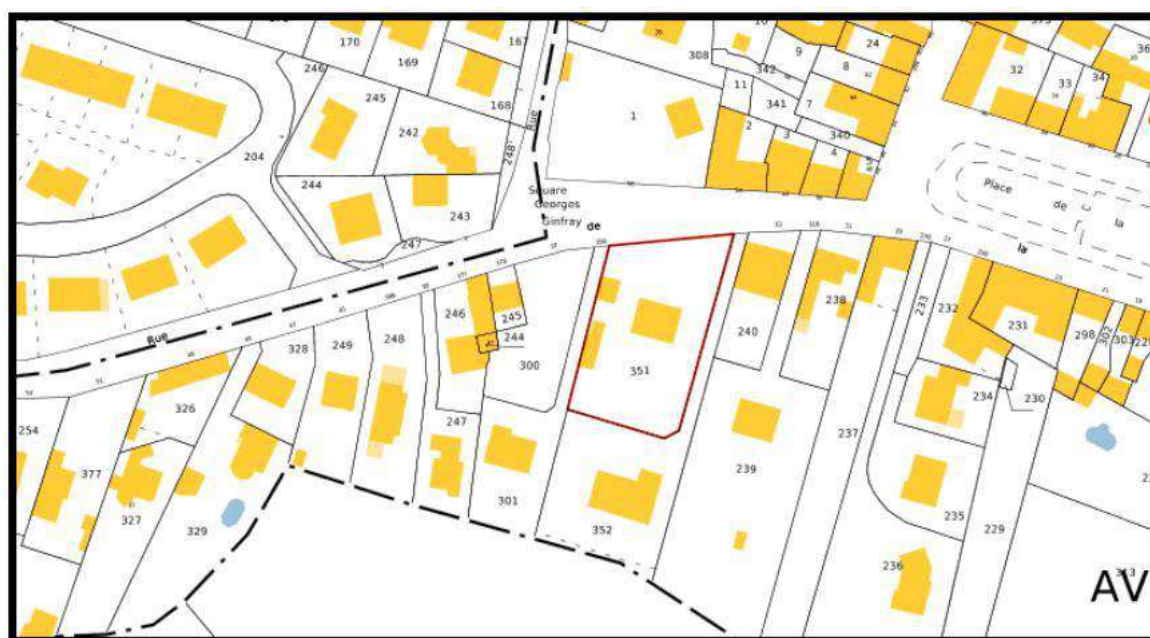




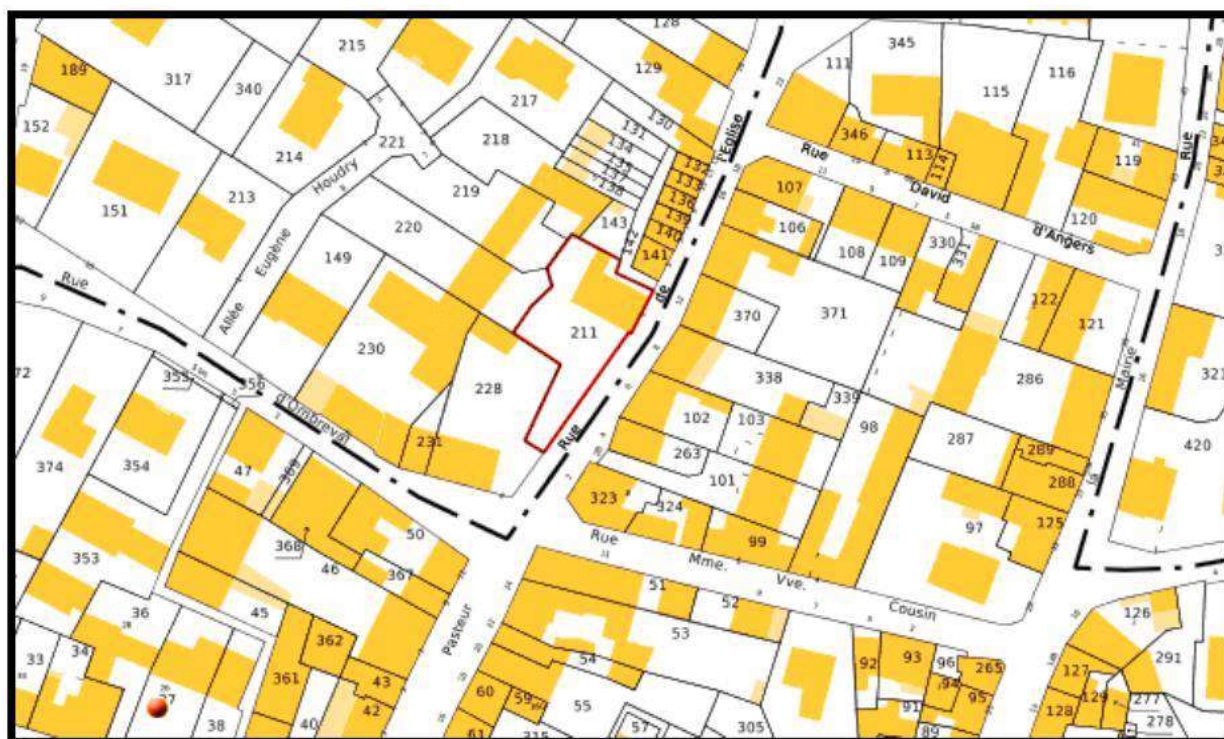
AV37 - 26 place de la République



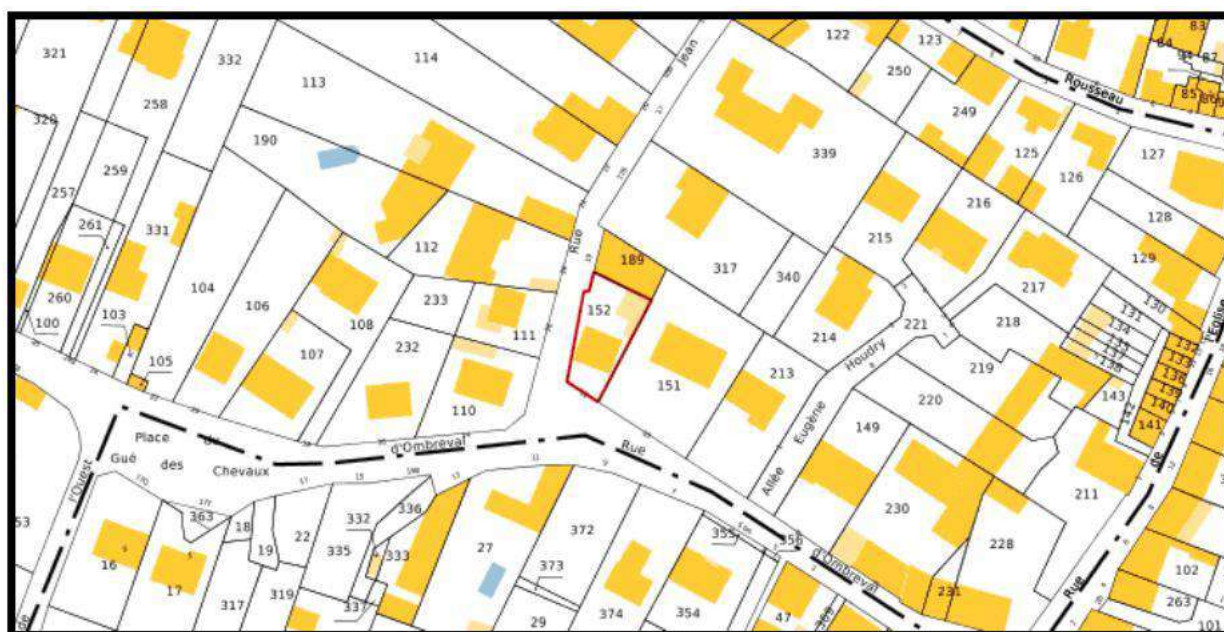
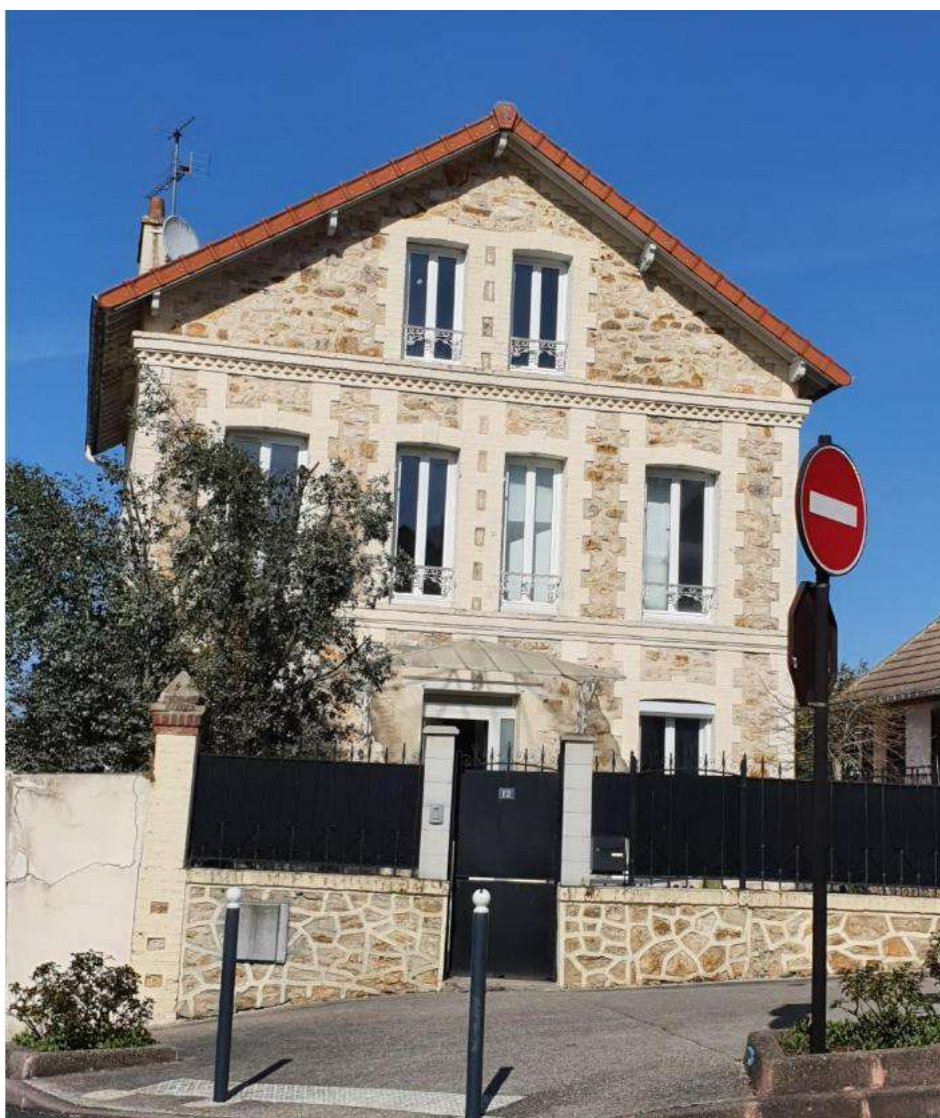
AV351 - 35 rue de la République



AC211 - 1 rue de l'Église



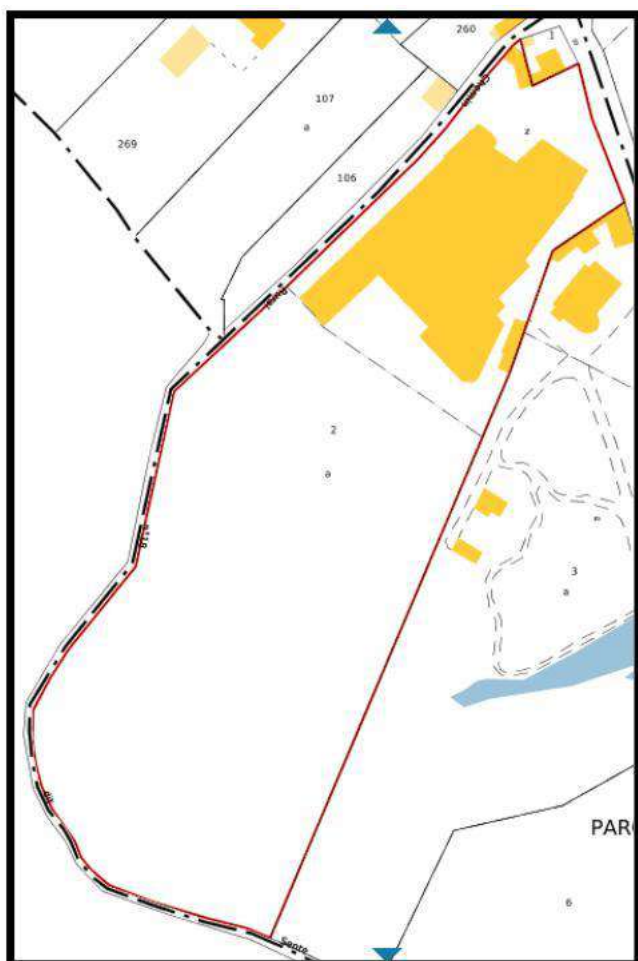
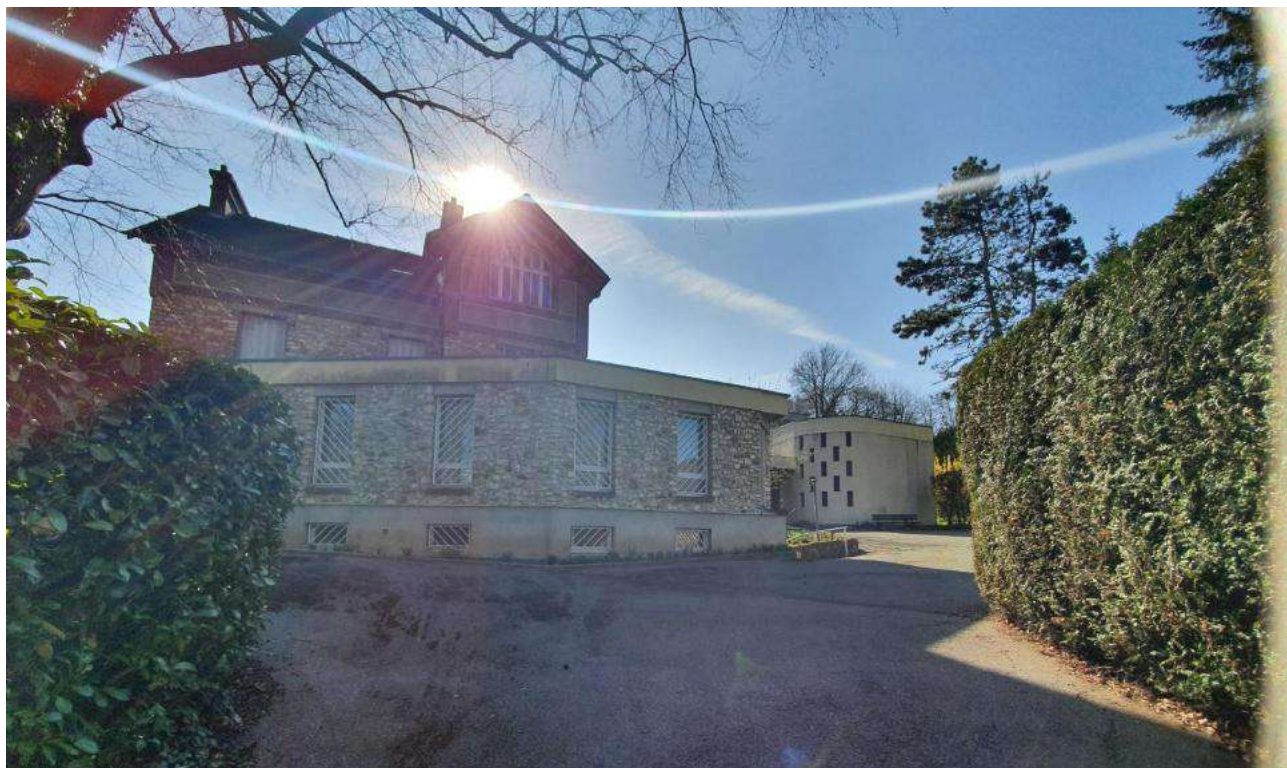
AC152 - 12 rue d'Ombrevail



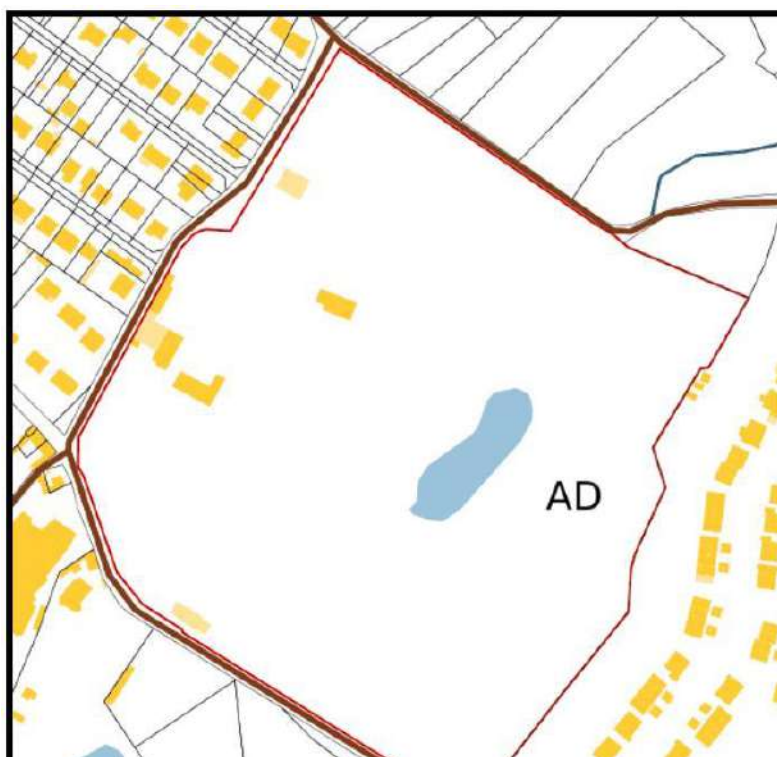
AC223 - 30 rue d'Ombreval



AC2 - Carmel

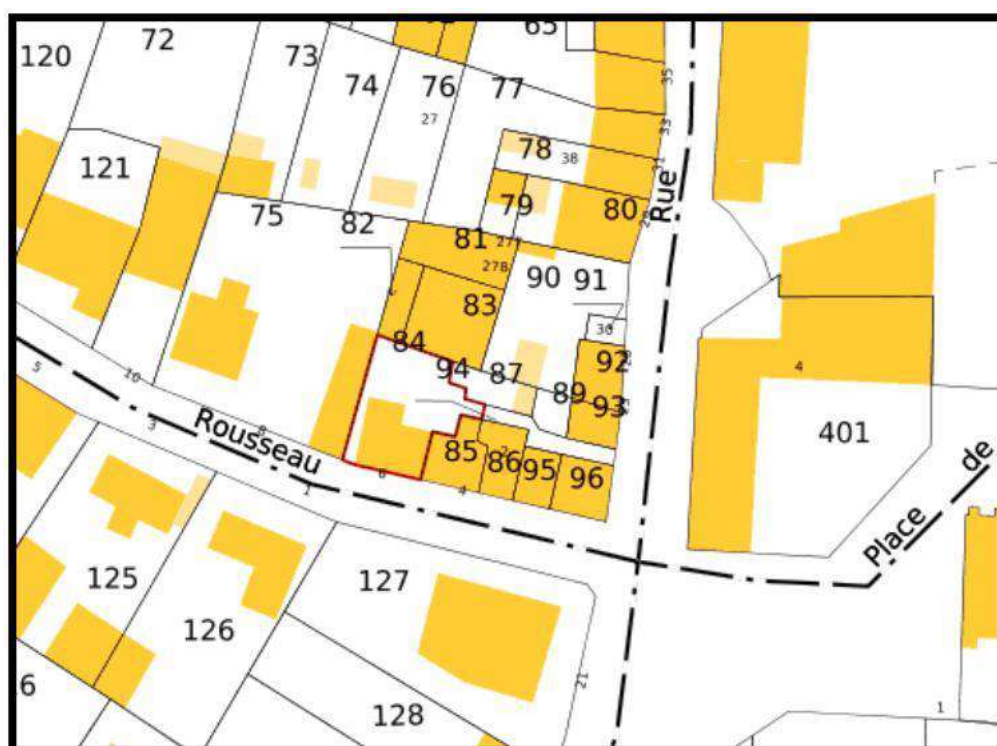


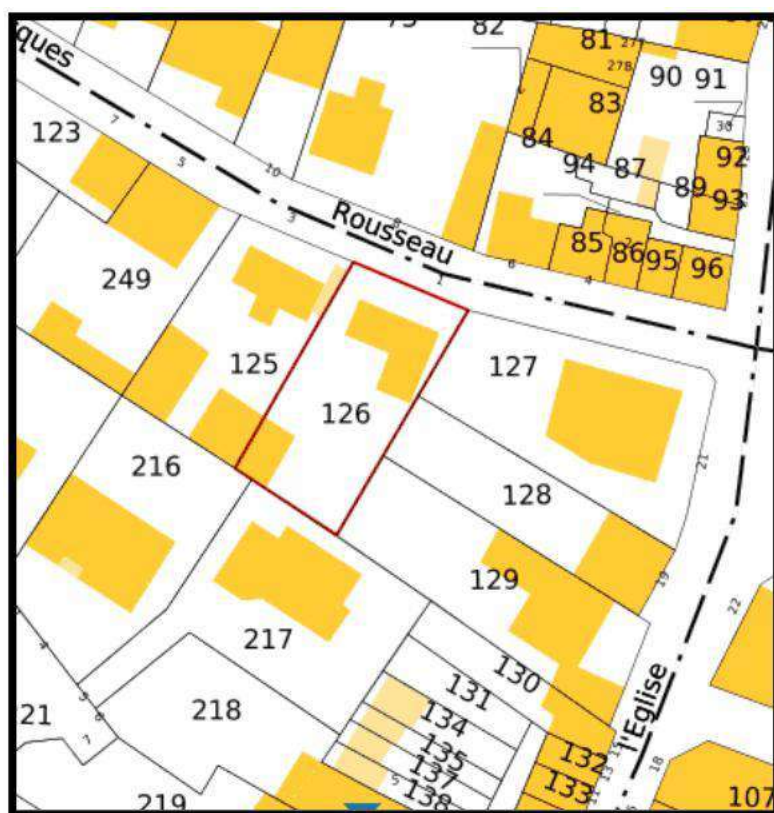
AD1 -Parc d'Ombreval

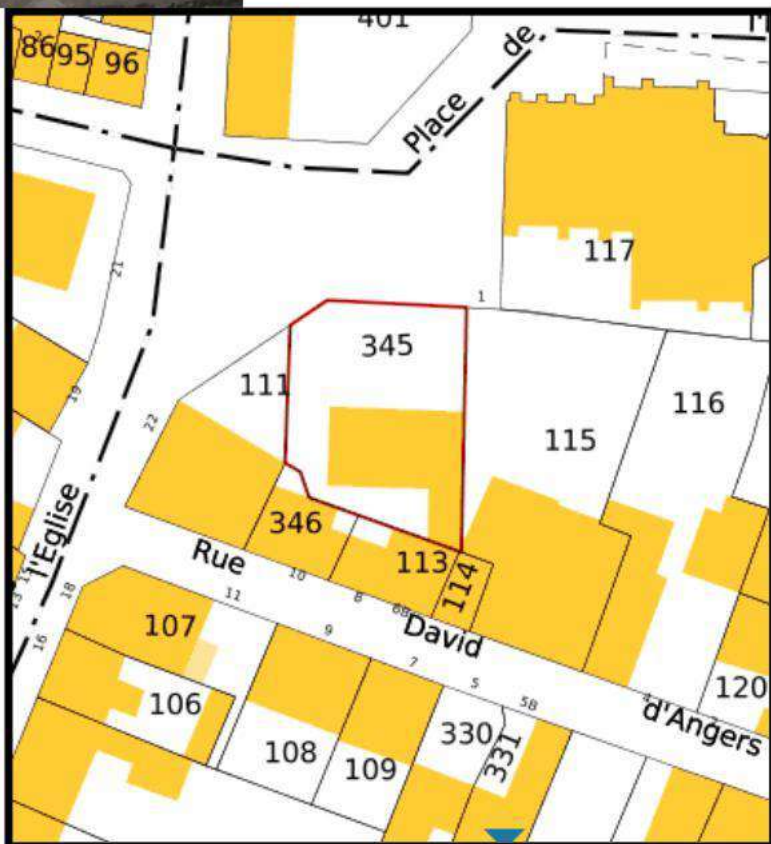


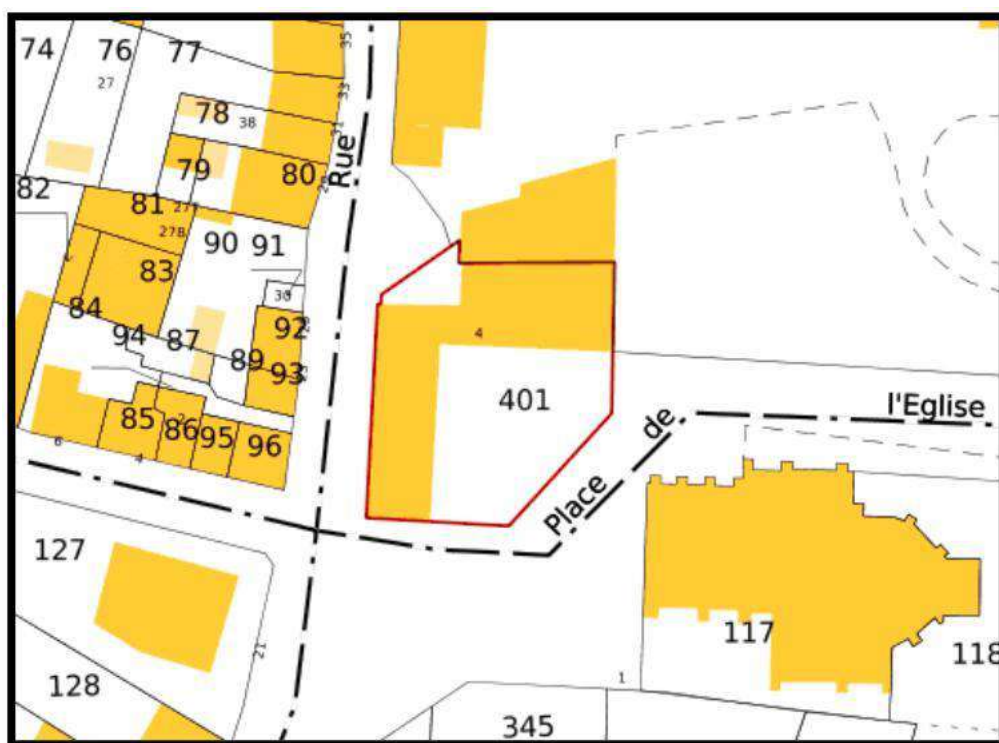
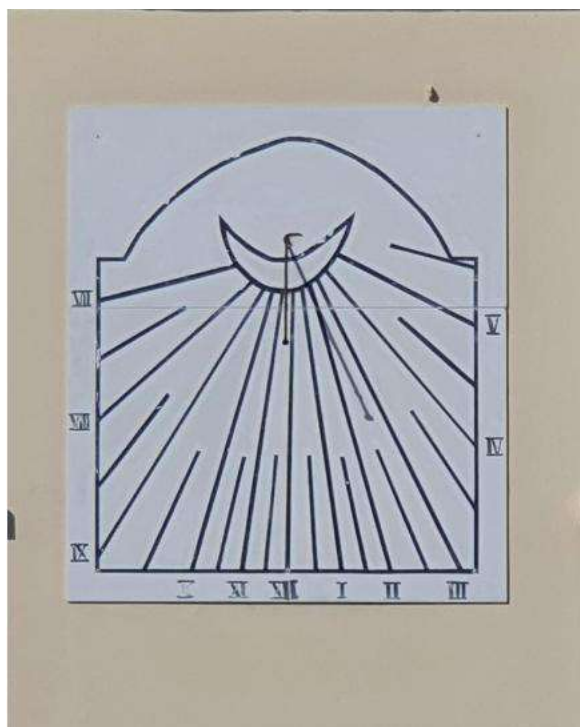
AB232 - 135 allée des Bruyères











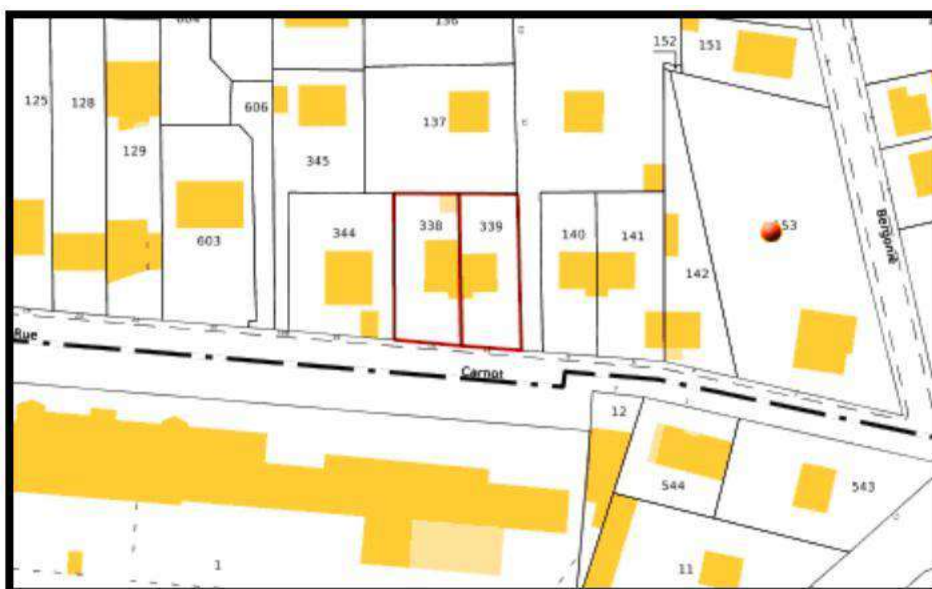
AE140 et AE141 - 6 et 8 rue Carnot



AE153 - 2 rue Carnot



AE339 et AE338 - 14 et 16 rue Carnot



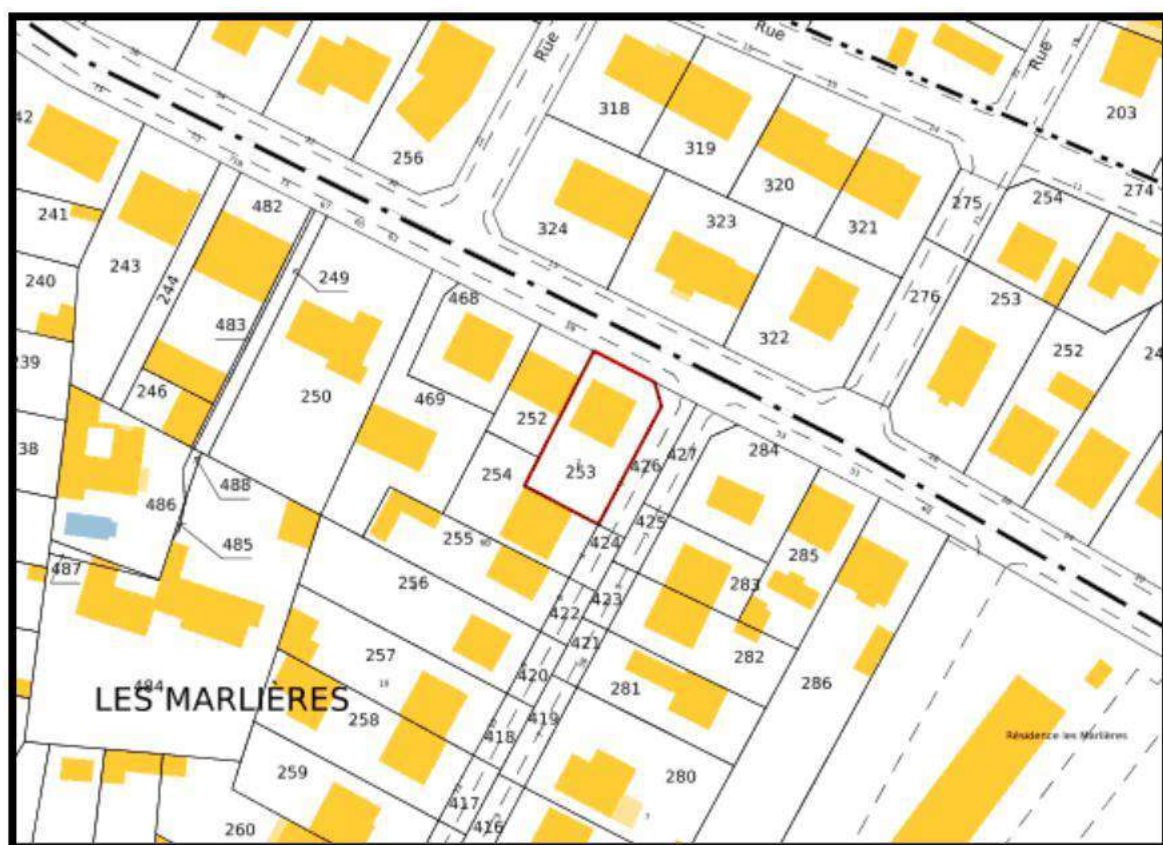
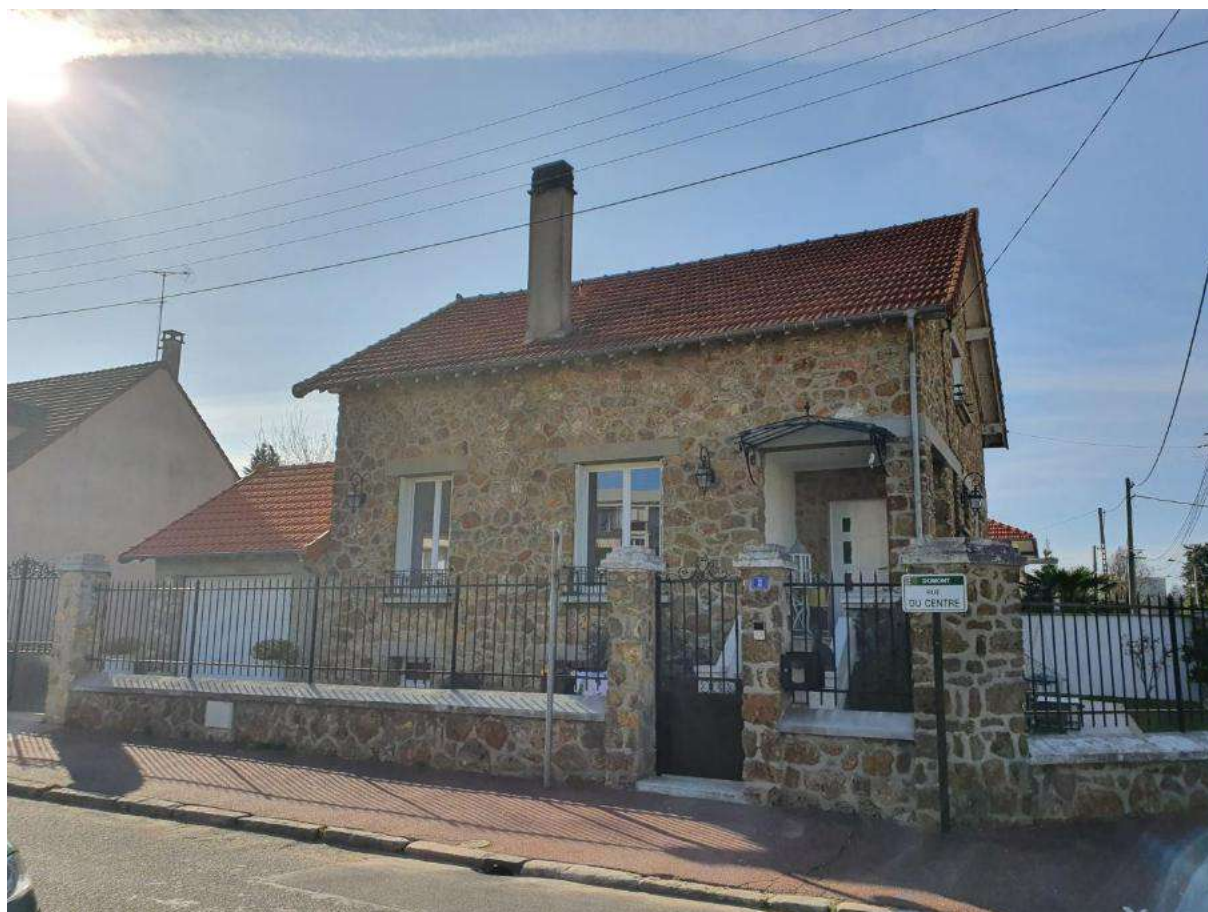
AE143 - 10 rue Carnot



AH157- 42 rue du centre



AH253 – 2 rue du Centre

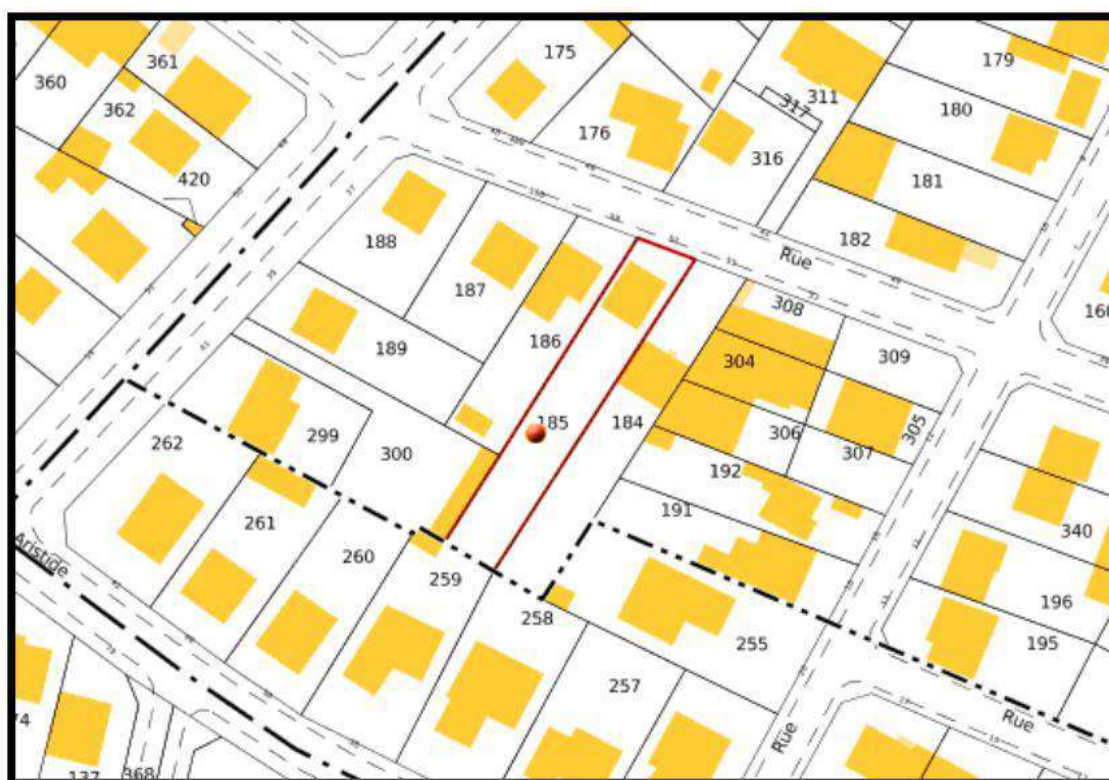




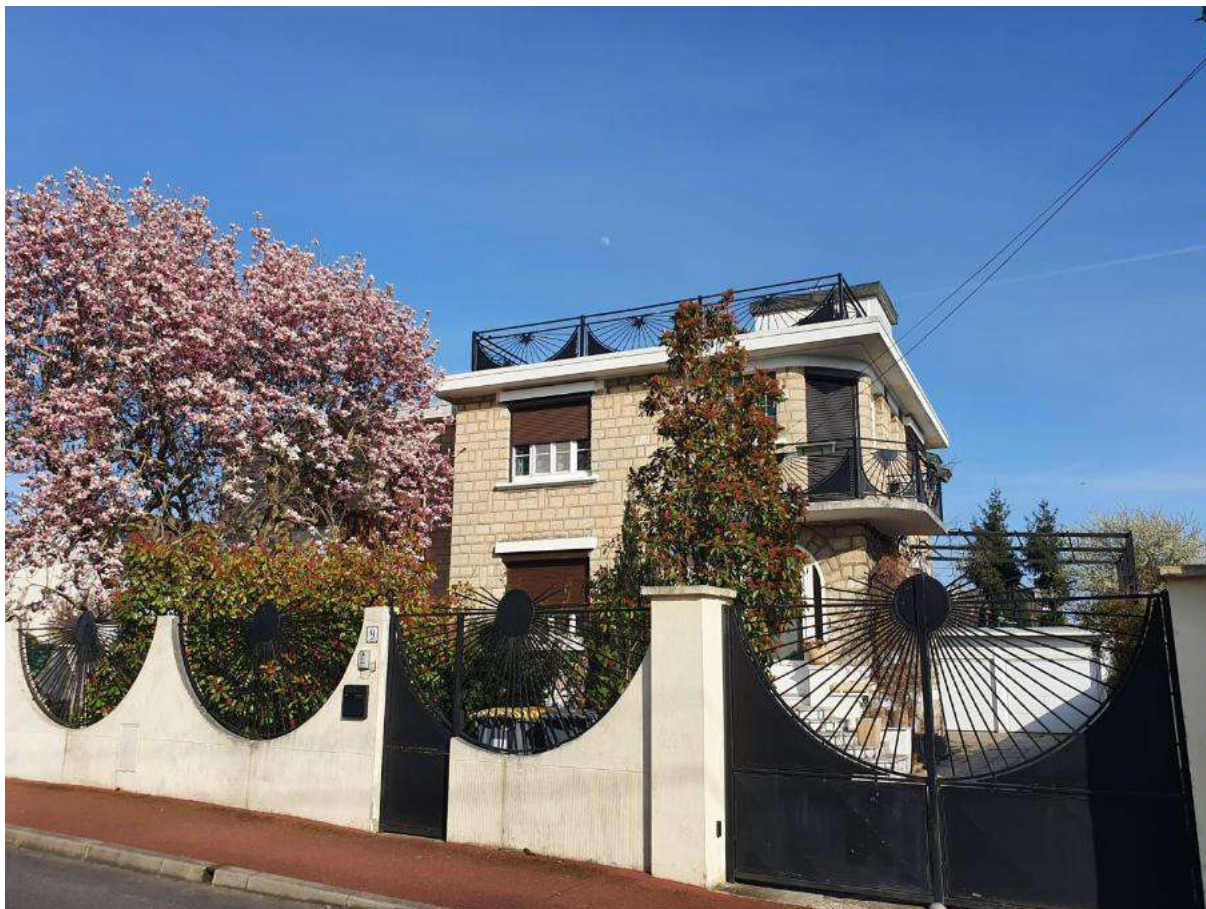
AI96 – 34 rue Branly



AK185 - 57 rue Lavoisier



AK160 – 7 bis et 9 rue Necker – 38 rue Lavoisier



AK20 – 4 rue Raspail



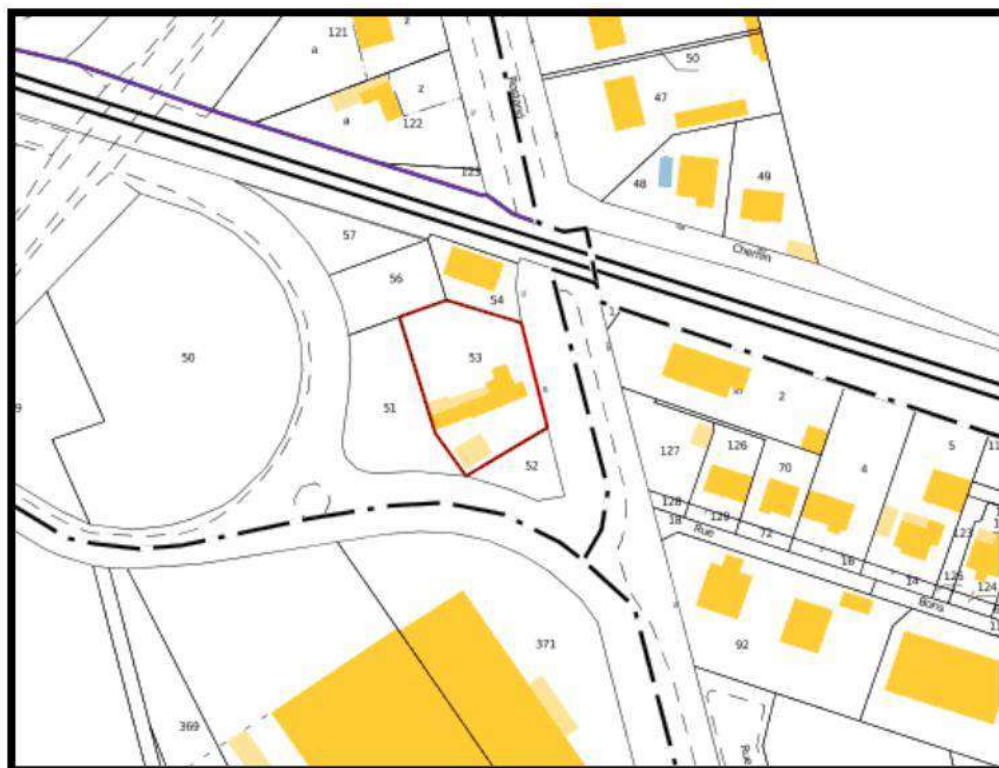
AK31 – 18 rue Branly



AI77 – 2 rue Parmentier



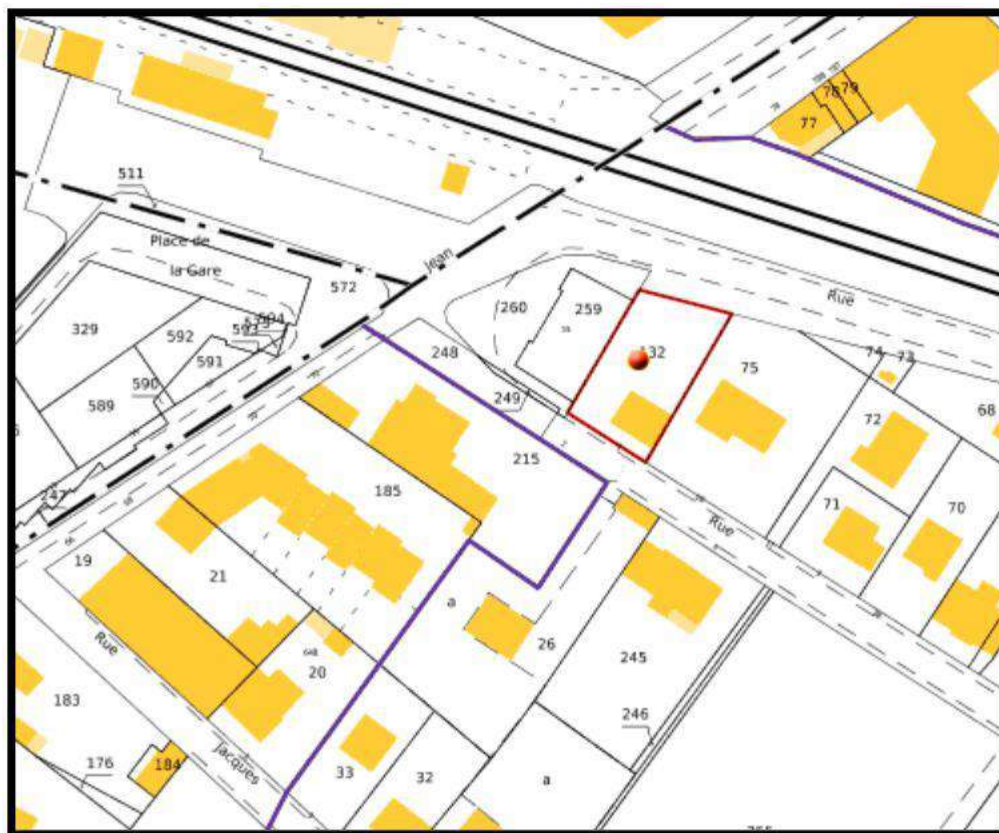
AL53 – 69 allée René Cassin



AN4 – 3 rue Boris Vian



AL132 – 1 rue Censier



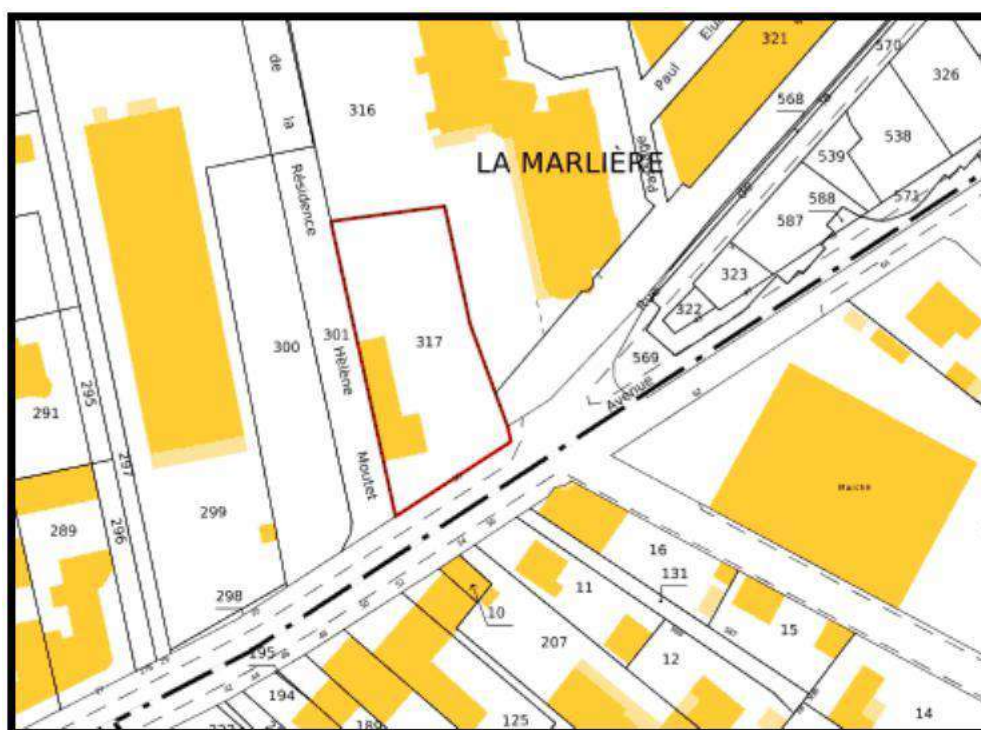
AL215 – 74 avenue Jean Jaurès



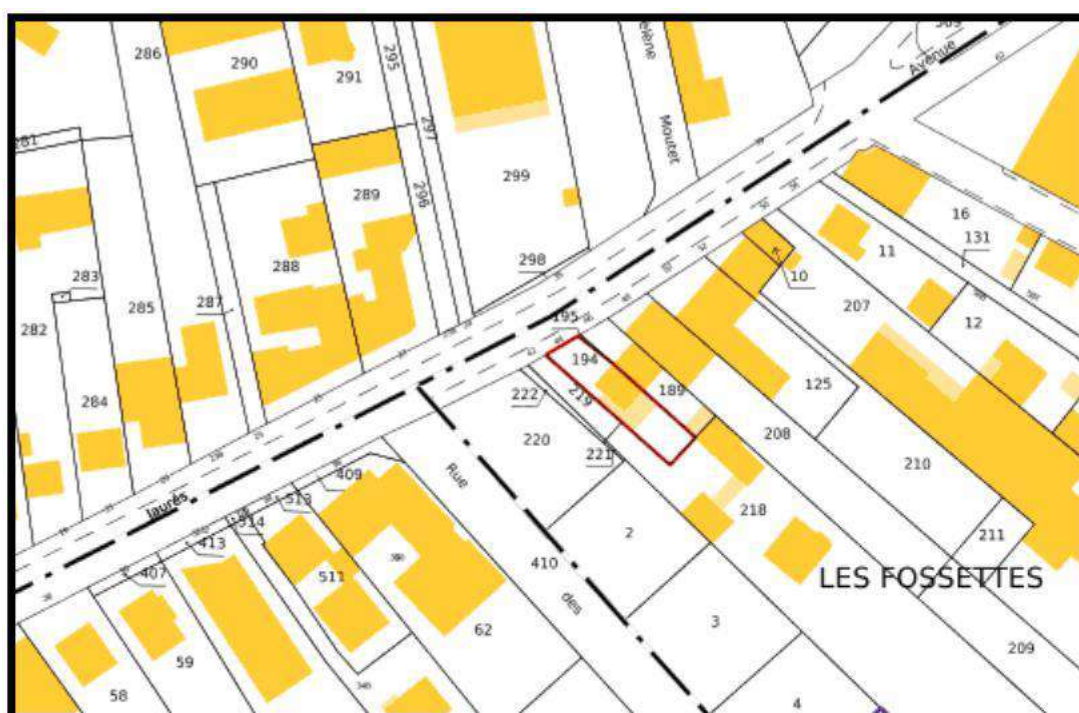
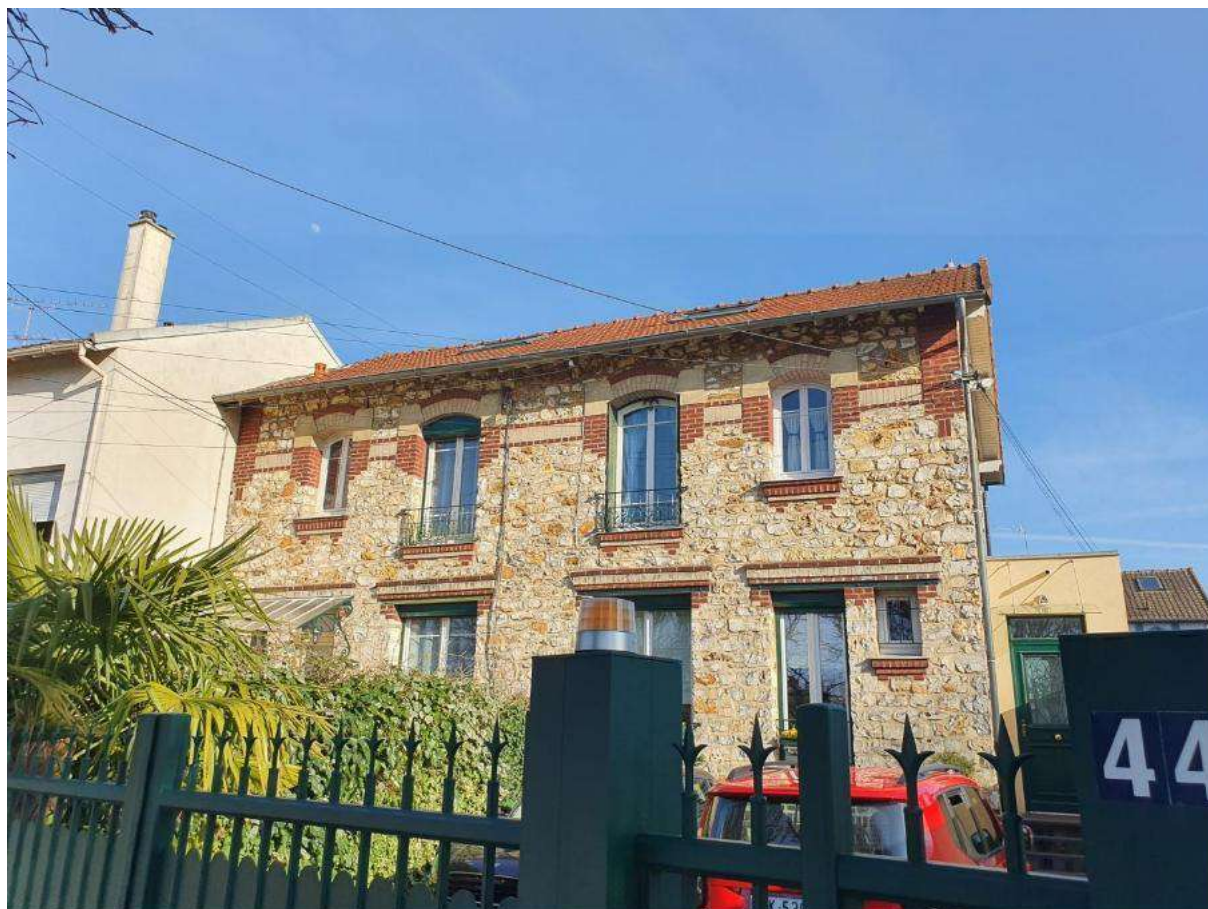
AL 183 – 64 avenue Jean Jaurès



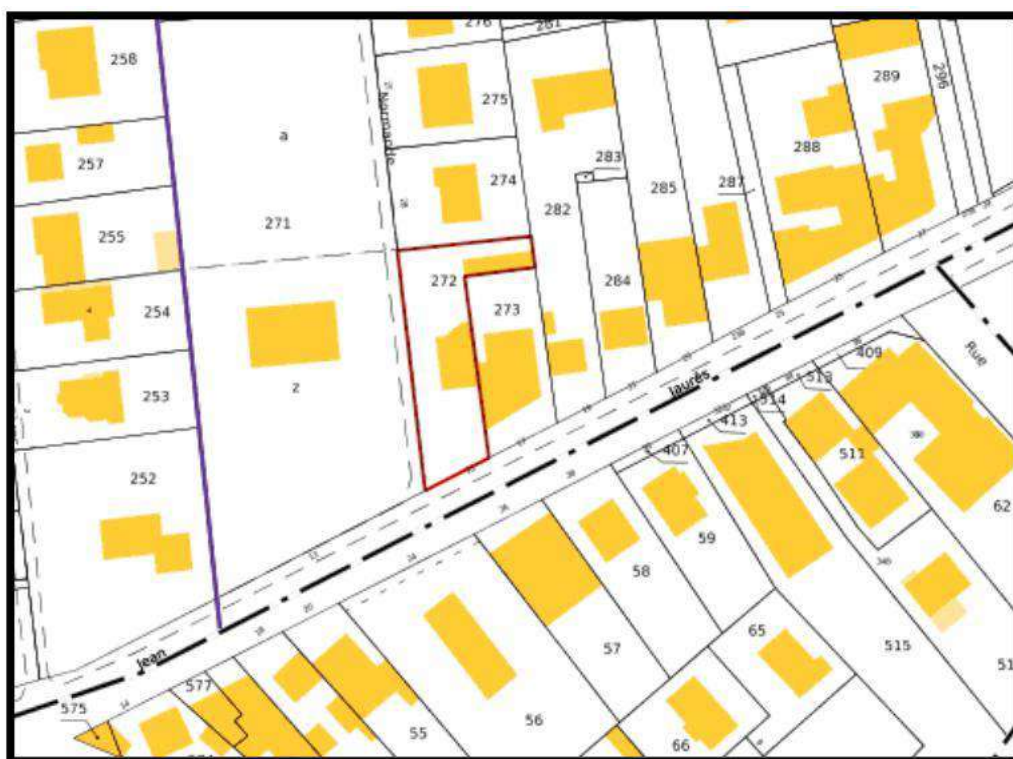
AE317 – 39 avenue Jean Jaurès



AL194 – 44 avenue Jean Jaurès



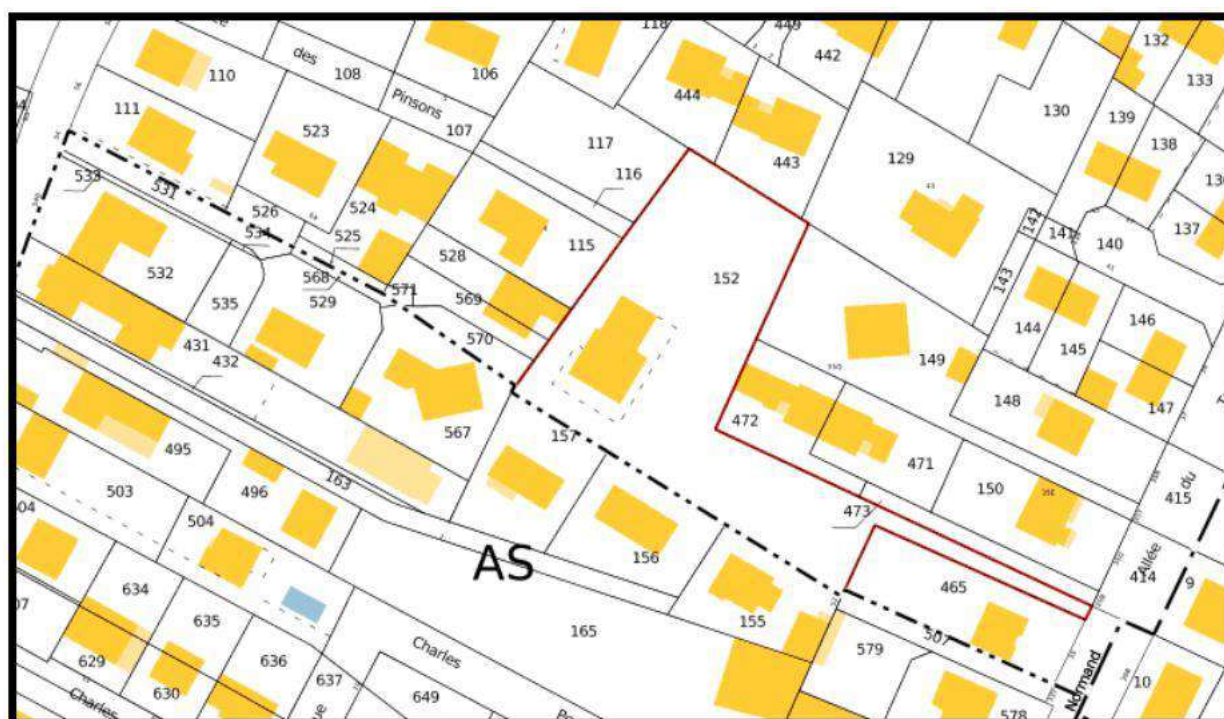
AE272 – 15 avenue Jean Jaurès

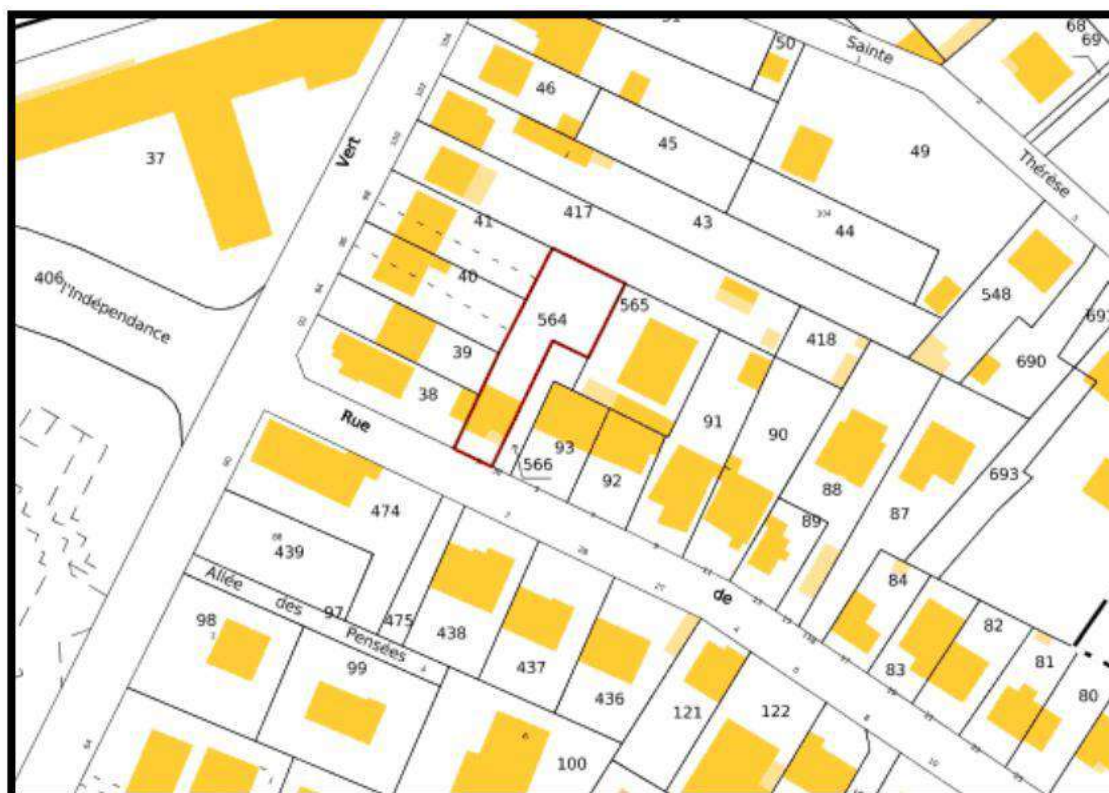




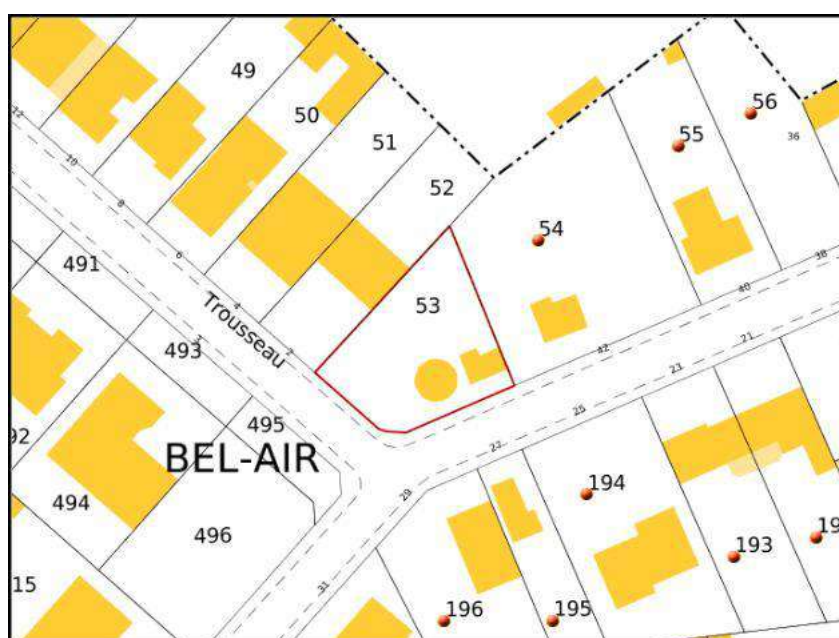








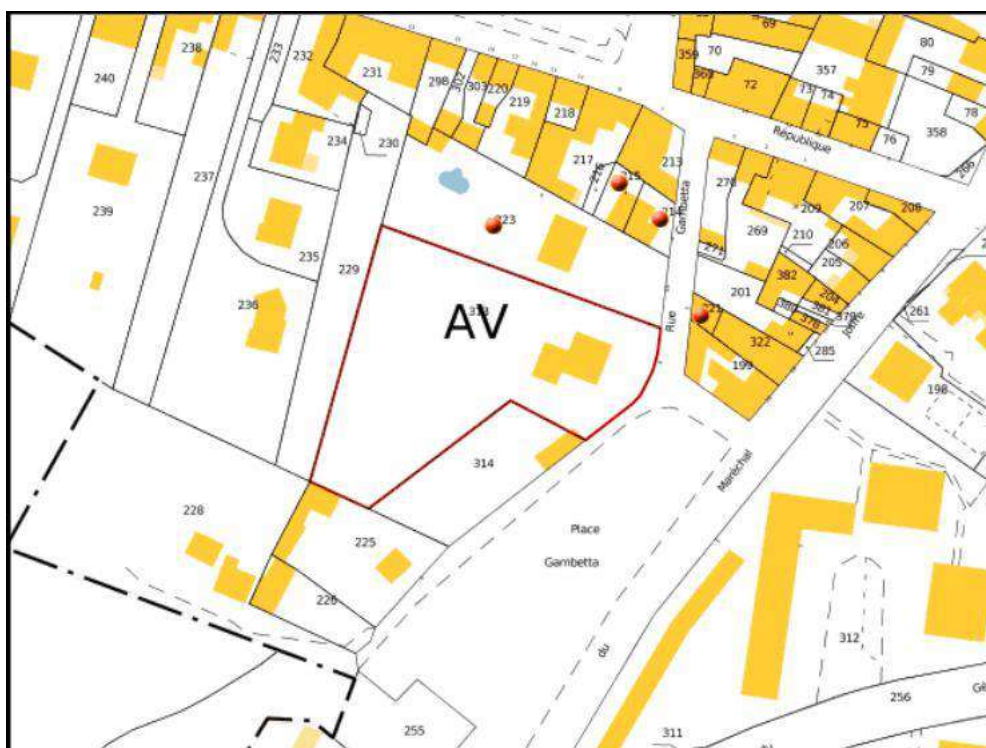




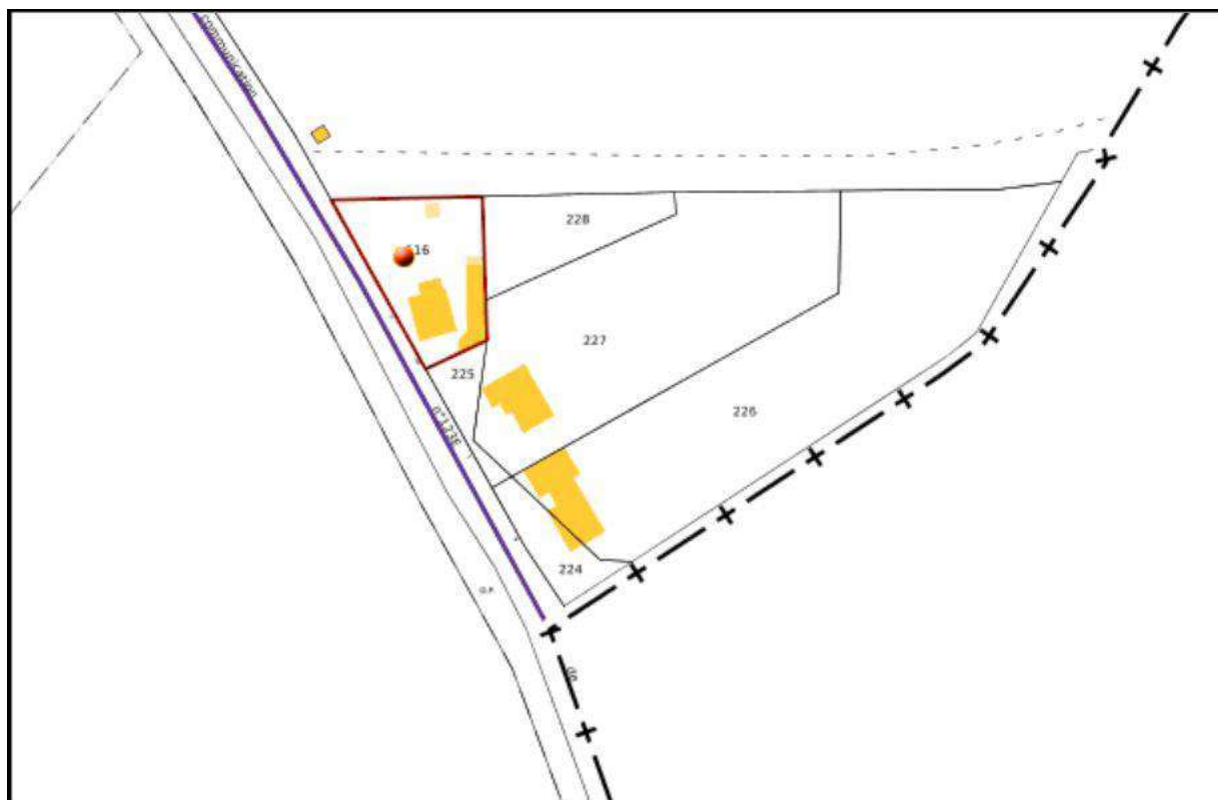
AE252 – 11 avenue Jean Jaurès



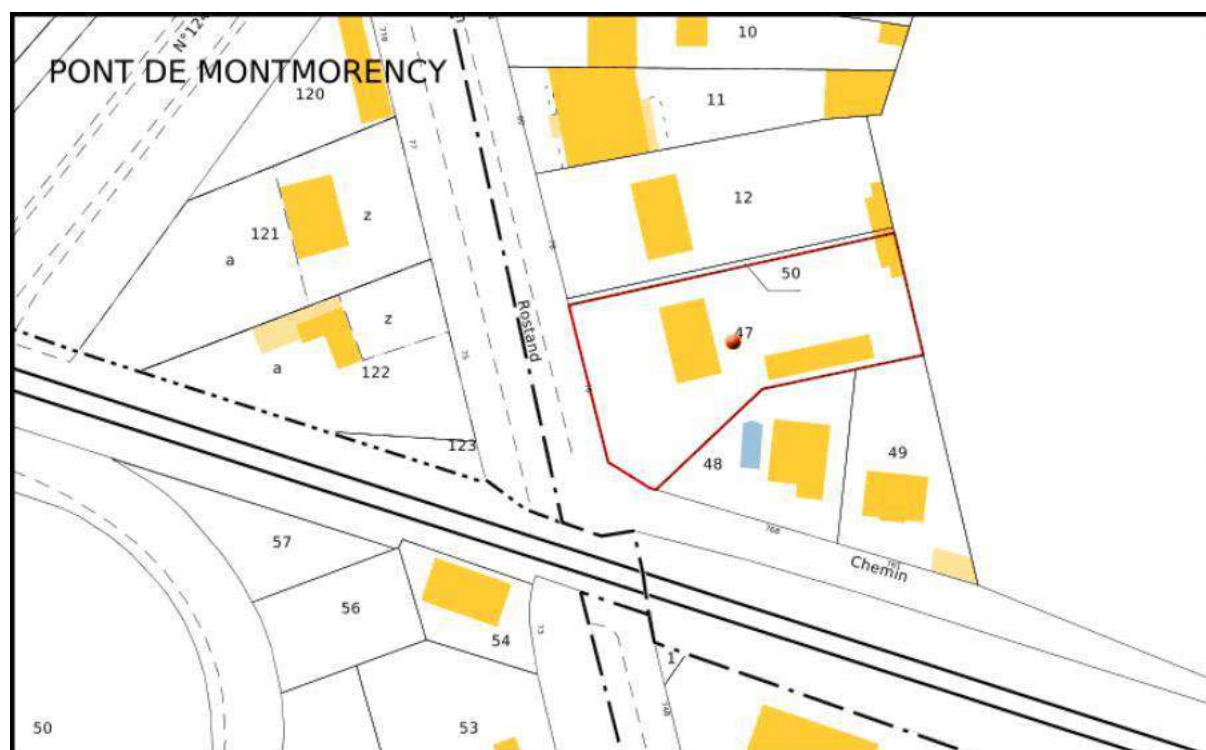
AV313 – 6 place Gambetta (District Football)



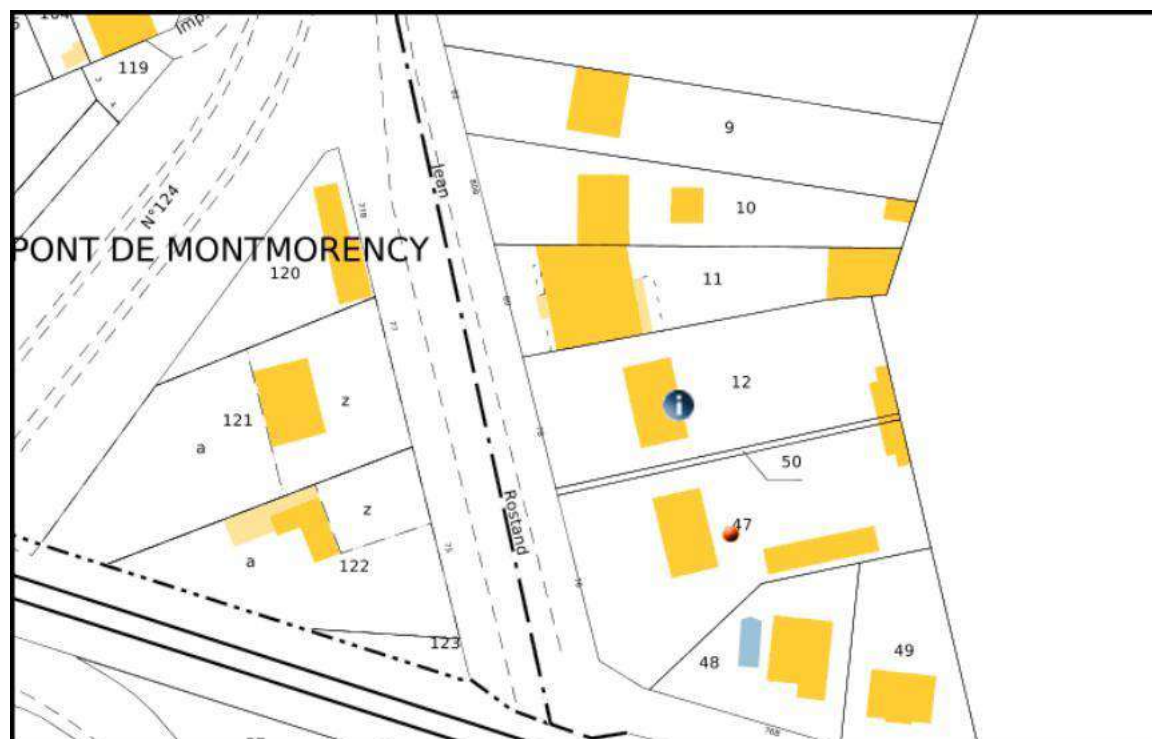
C116 - 5 route stratégique



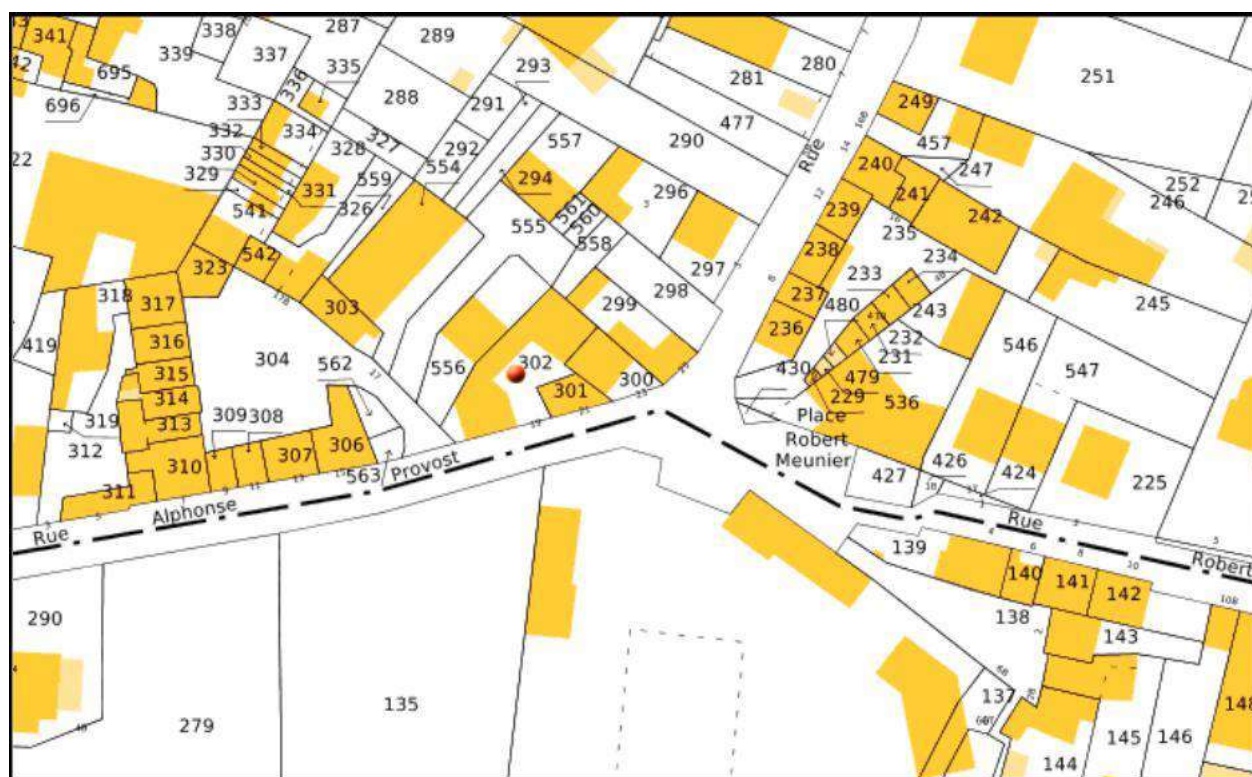
AM47 – 76 avenue Jean Rostand



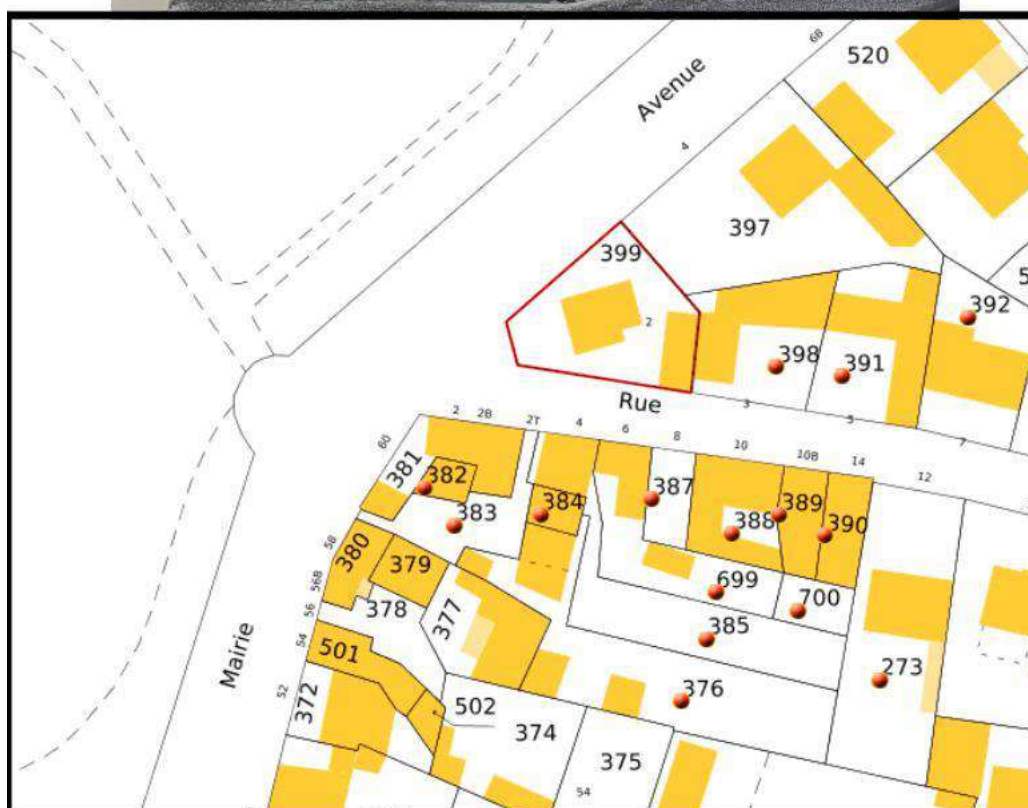
AM12 – 78 avenue Jean Rostand



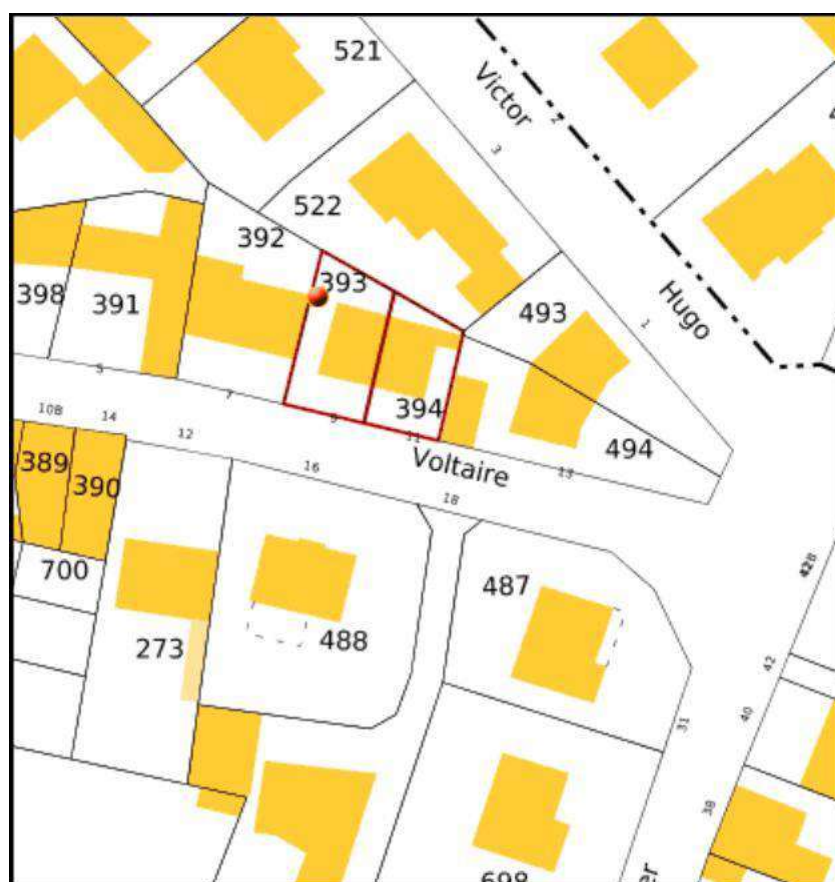
AS302 – 19 rue Alphonse Provost



AS399 – 2 avenue Glandaz



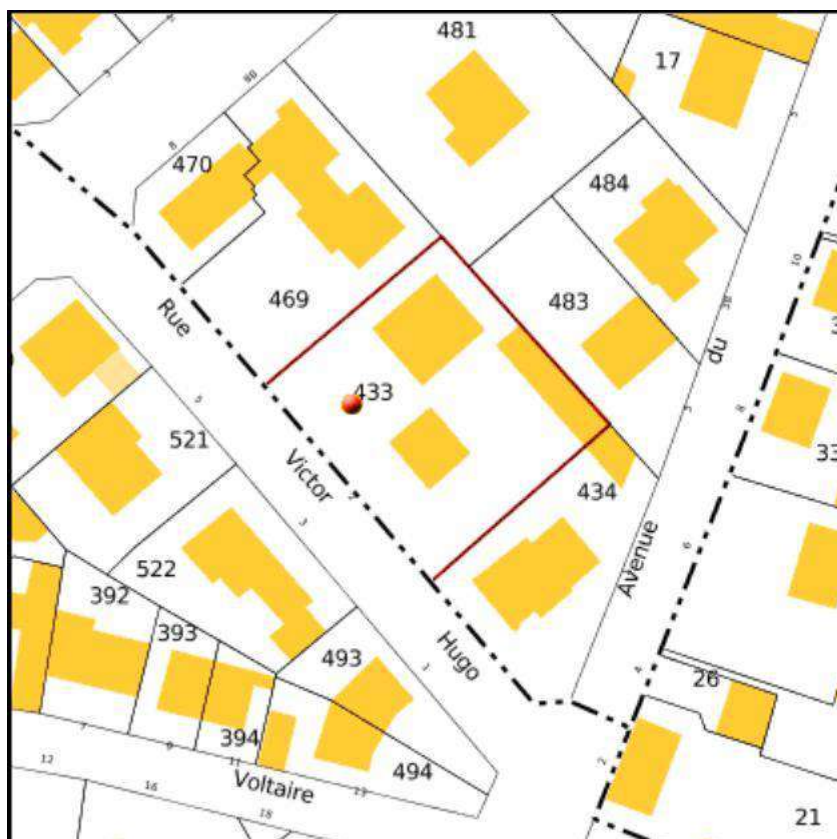
AS393 et AS394 – 9 et 11 rue Voltaire



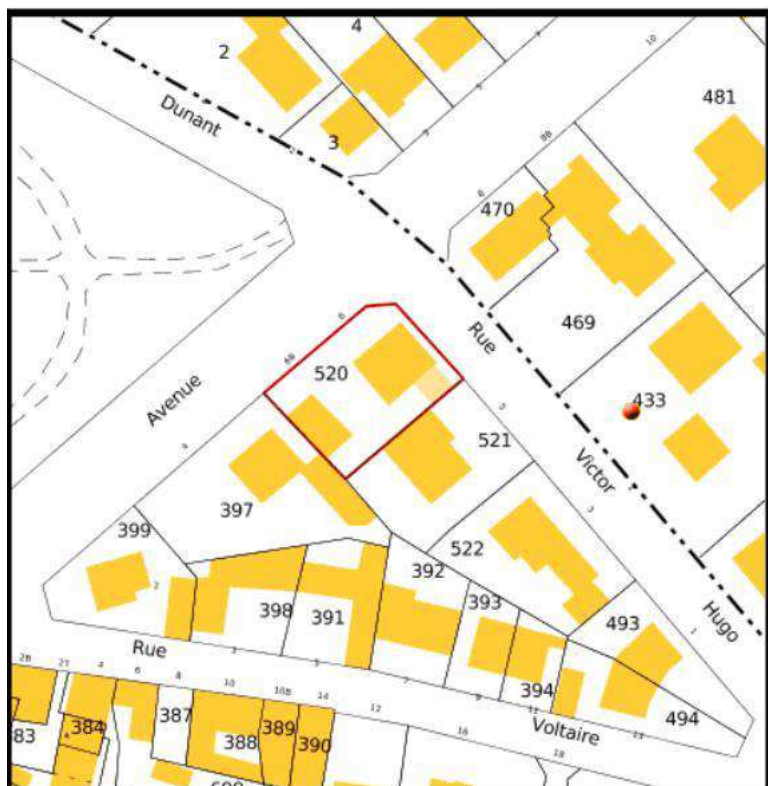
AS698 – 29 rue Albert Meunier



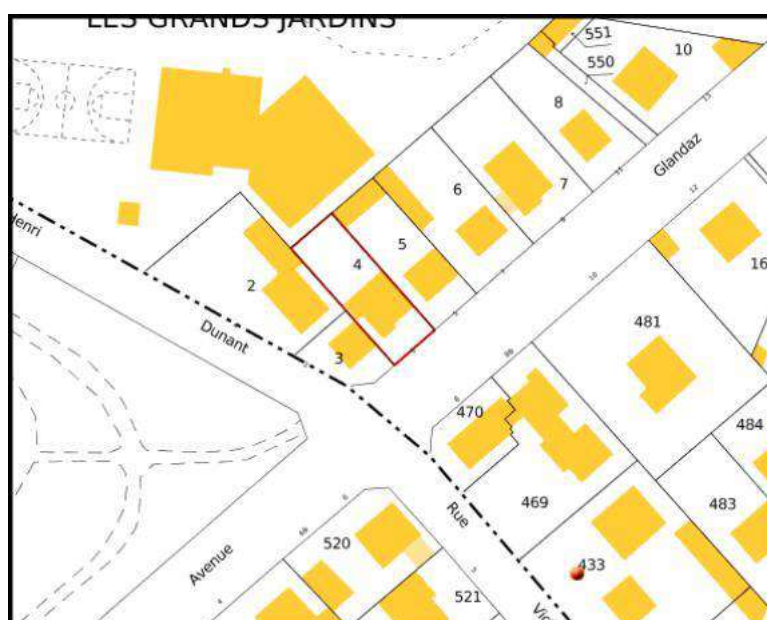
AS433 – 2 rue Victor Hugo



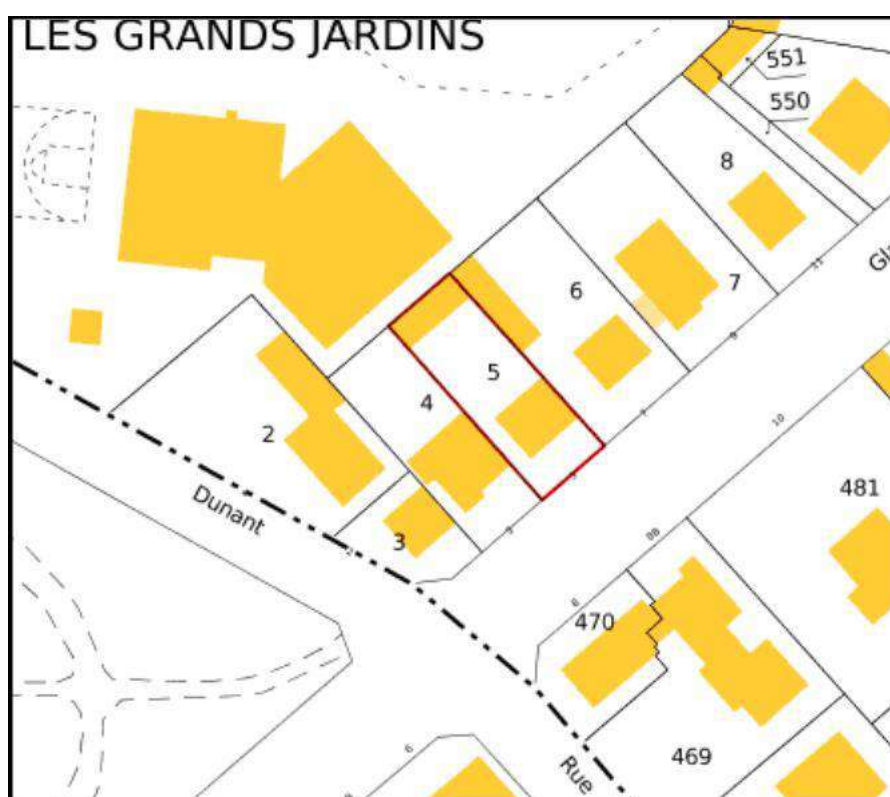
AS520 – 6 avenue Glandaz



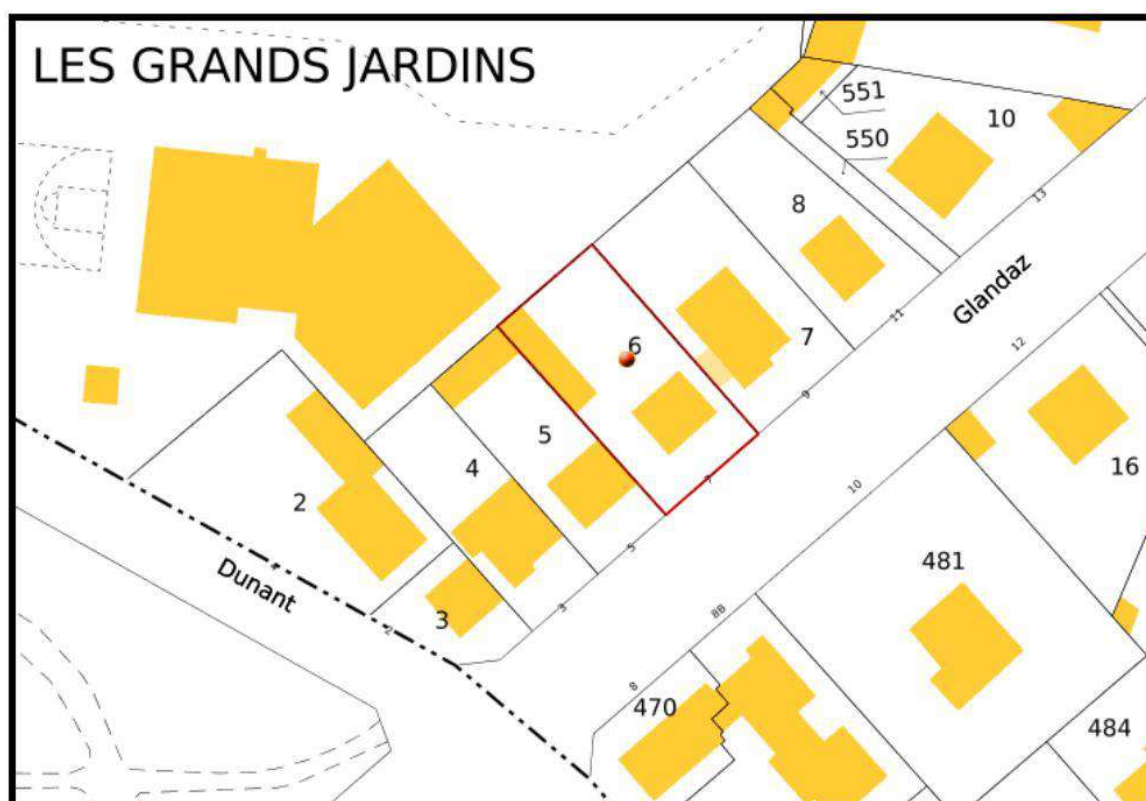
AS4 – 3 avenue Glandaz



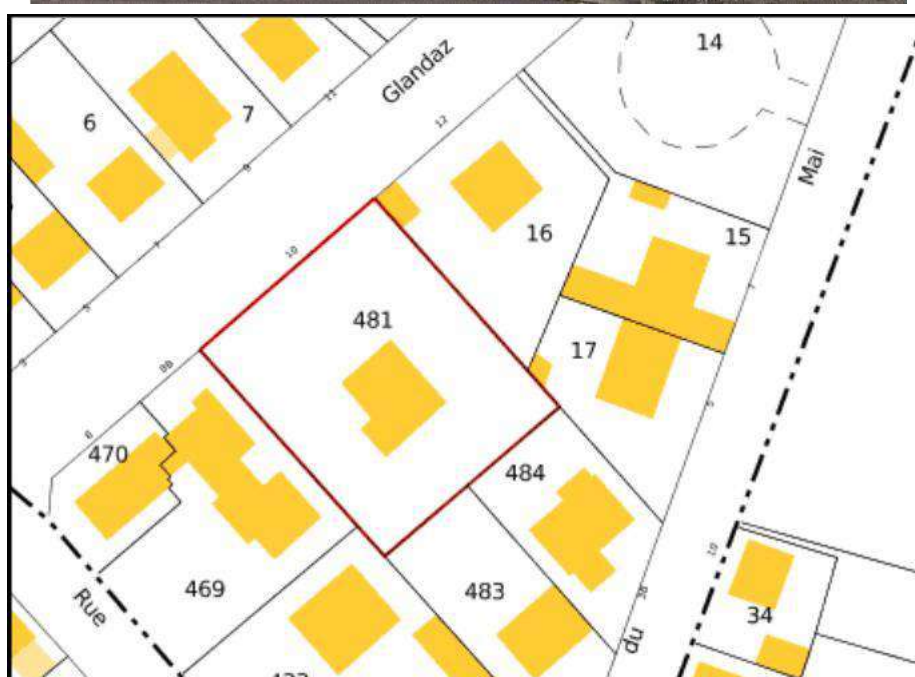
AS5 – 5 avenue Glandaz



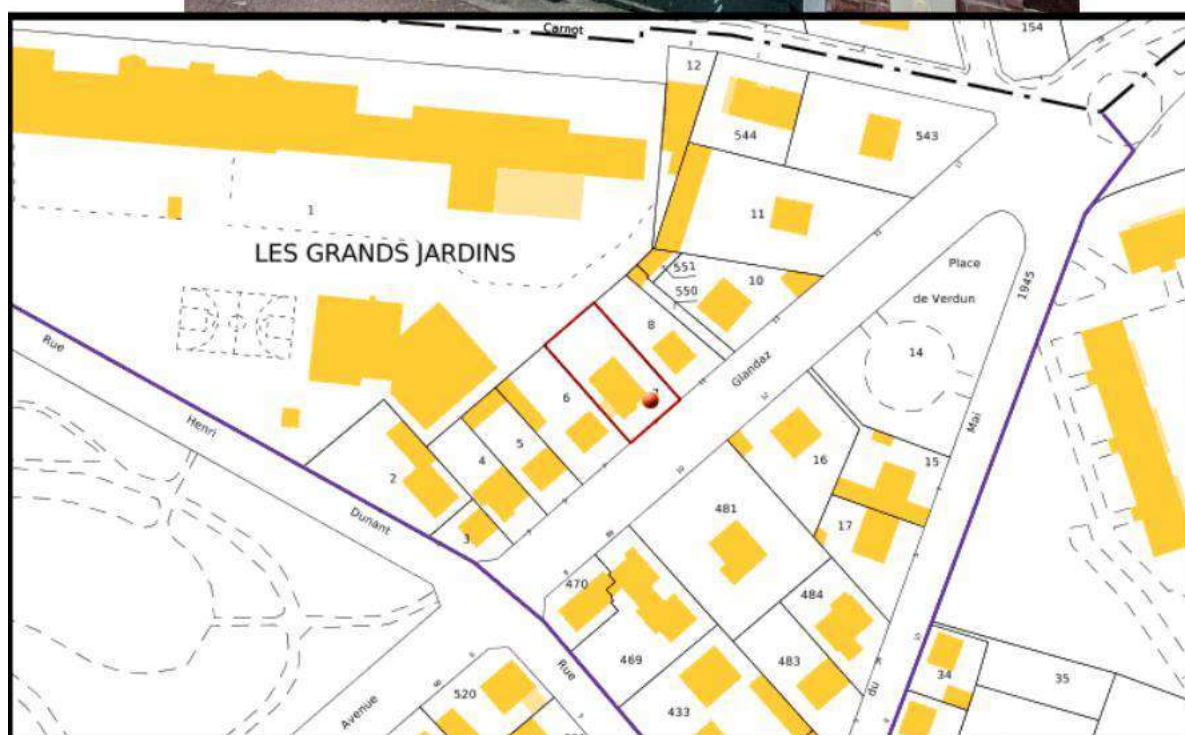
AS6 – sis 7 avenue Glandaz



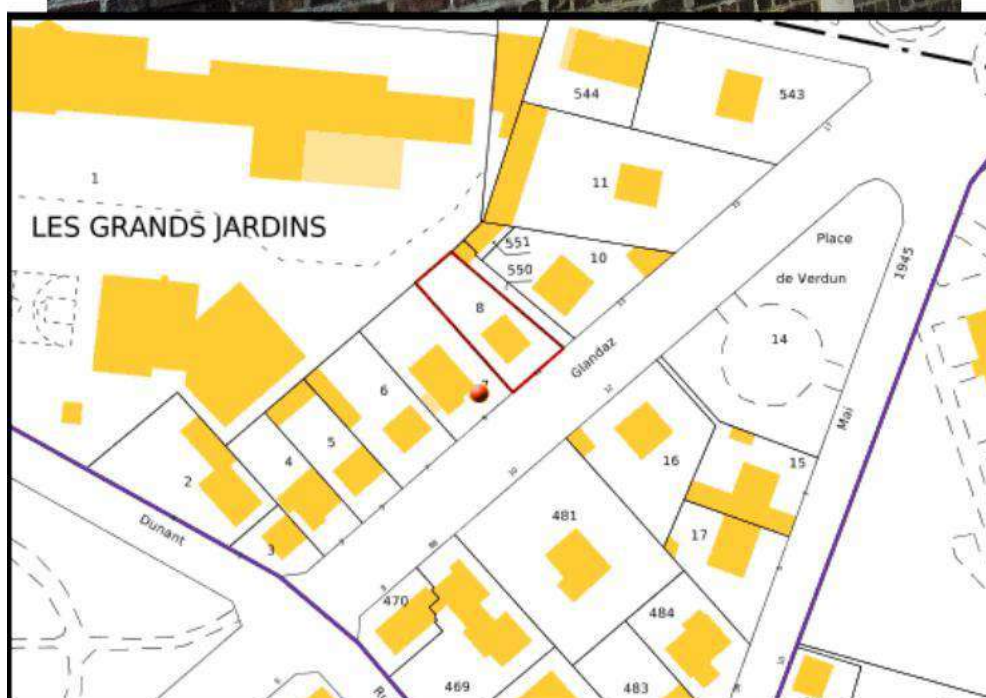
AS481 – 10 avenue Glandaz



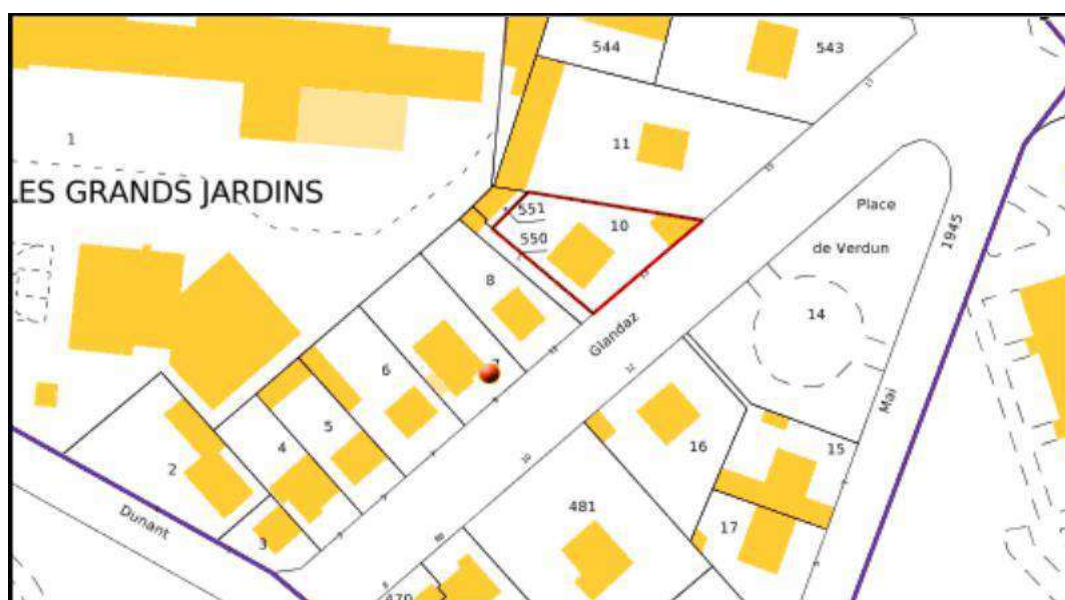
AS7 – 9 avenue Glandaz



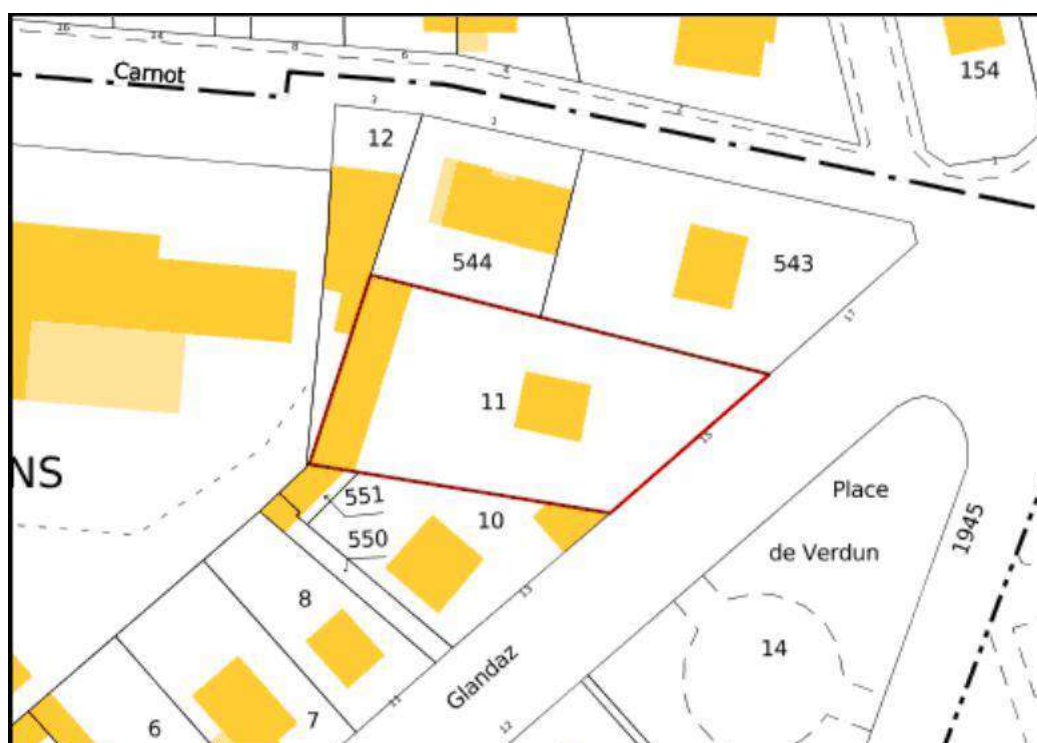
AS8 – 11 avenue Glandaz



AS10 – 13 avenue Glandaz



AS11 – 15 avenue Glandaz



AS543 – 17 avenue Glandaz



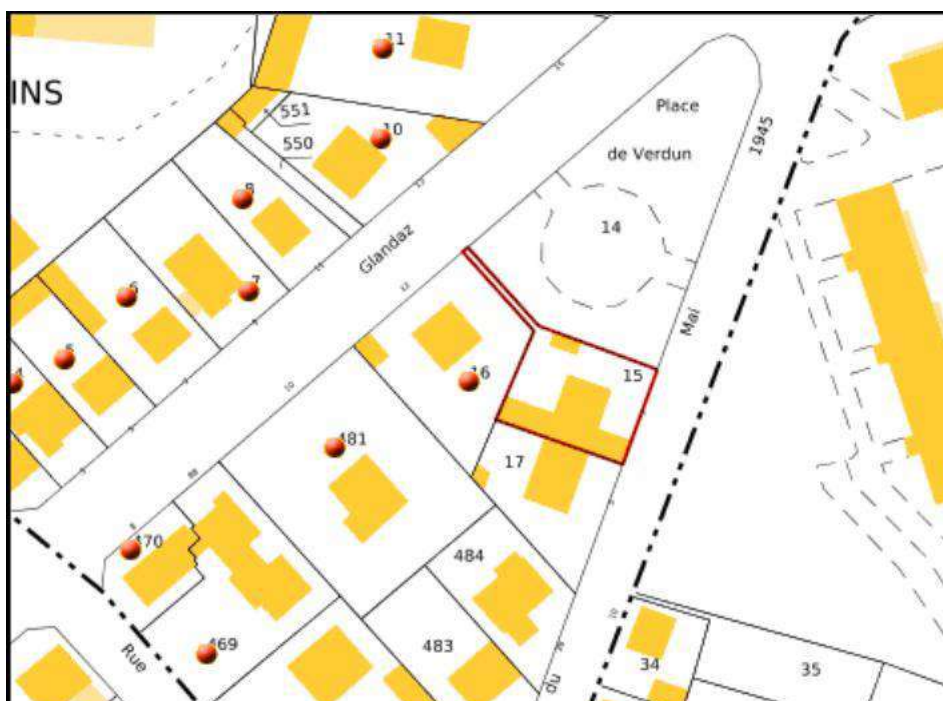
AE199 – 3 bis avenue Jean Jaurès



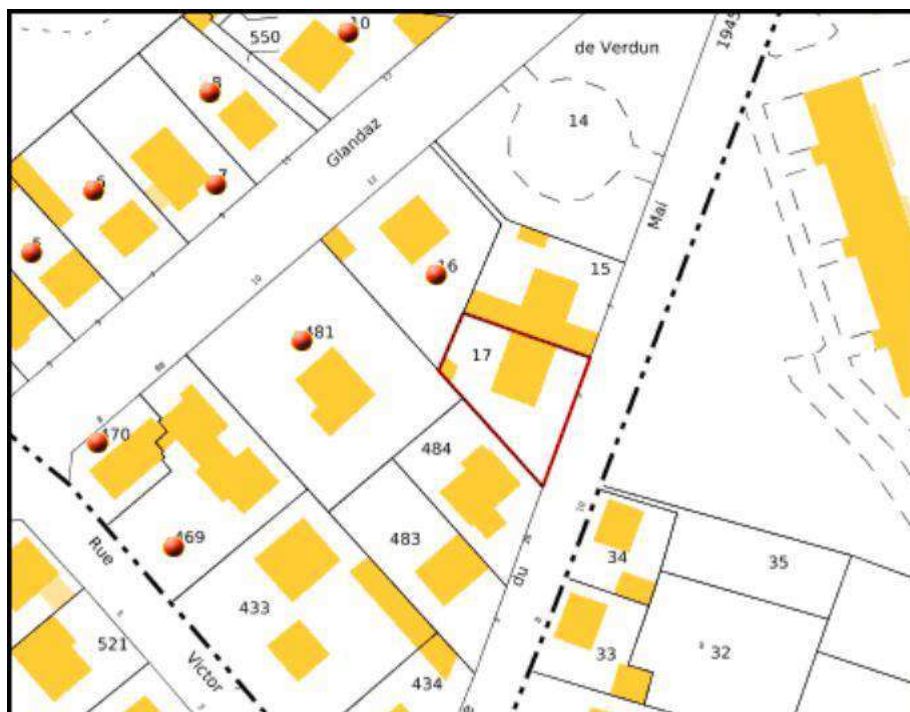
AE407 – 3 ter avenue Jean Jaurès

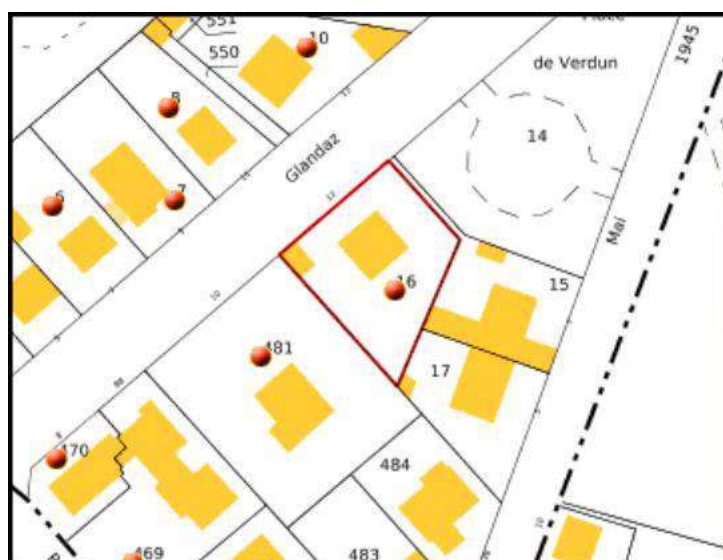


AS15 – 7 avenue du 8 mai 1945

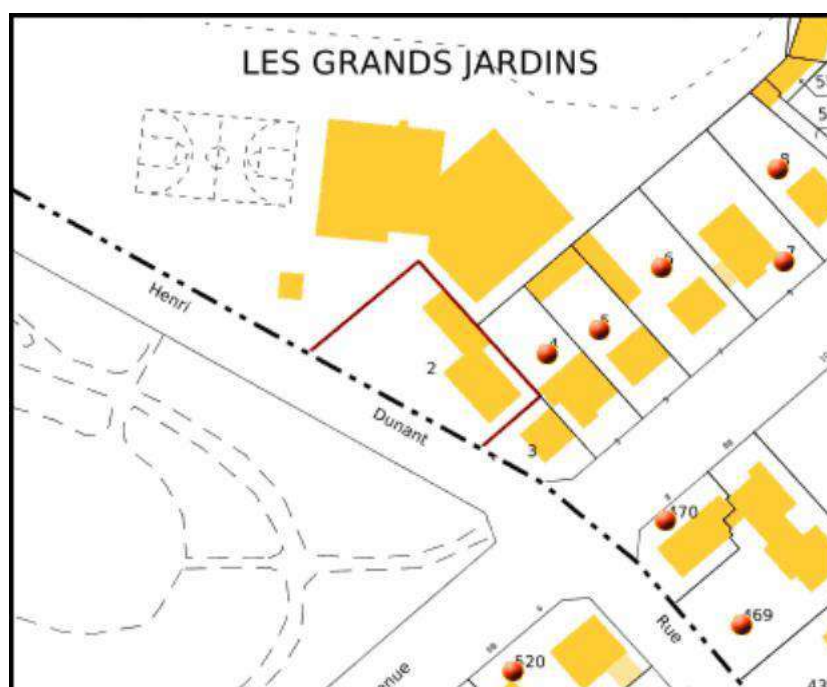


AS17 – 5 avenue du 8 mai 1945

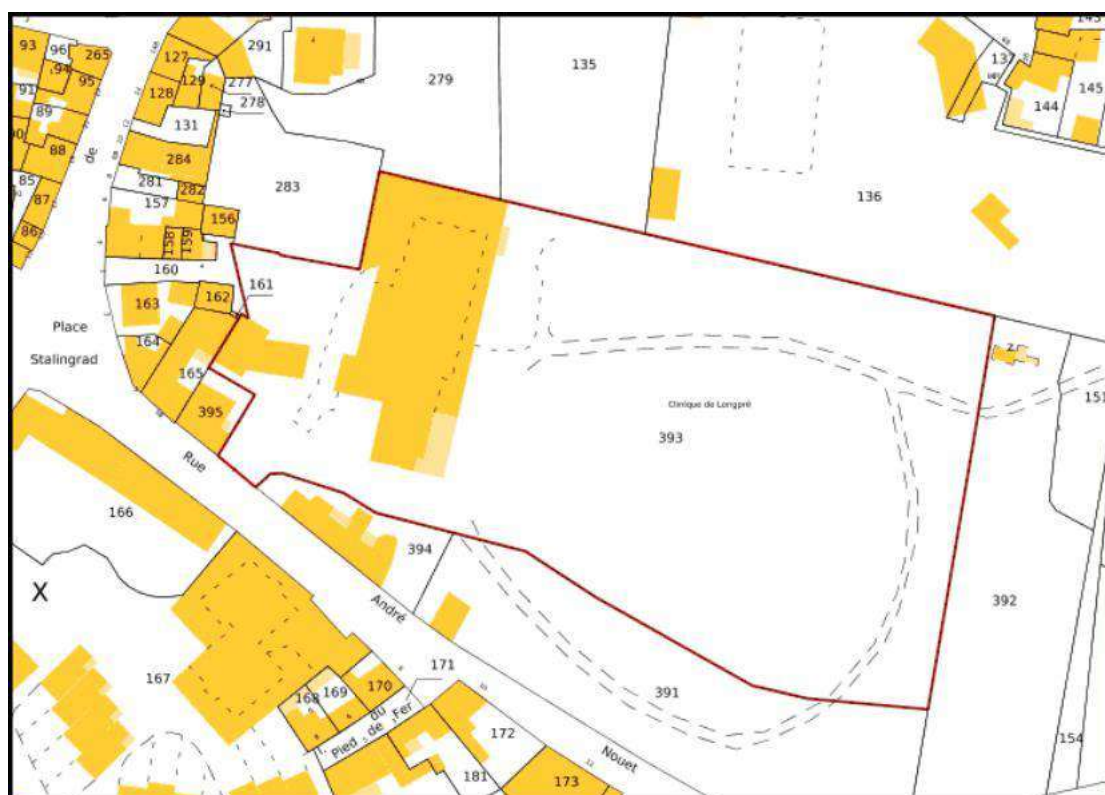




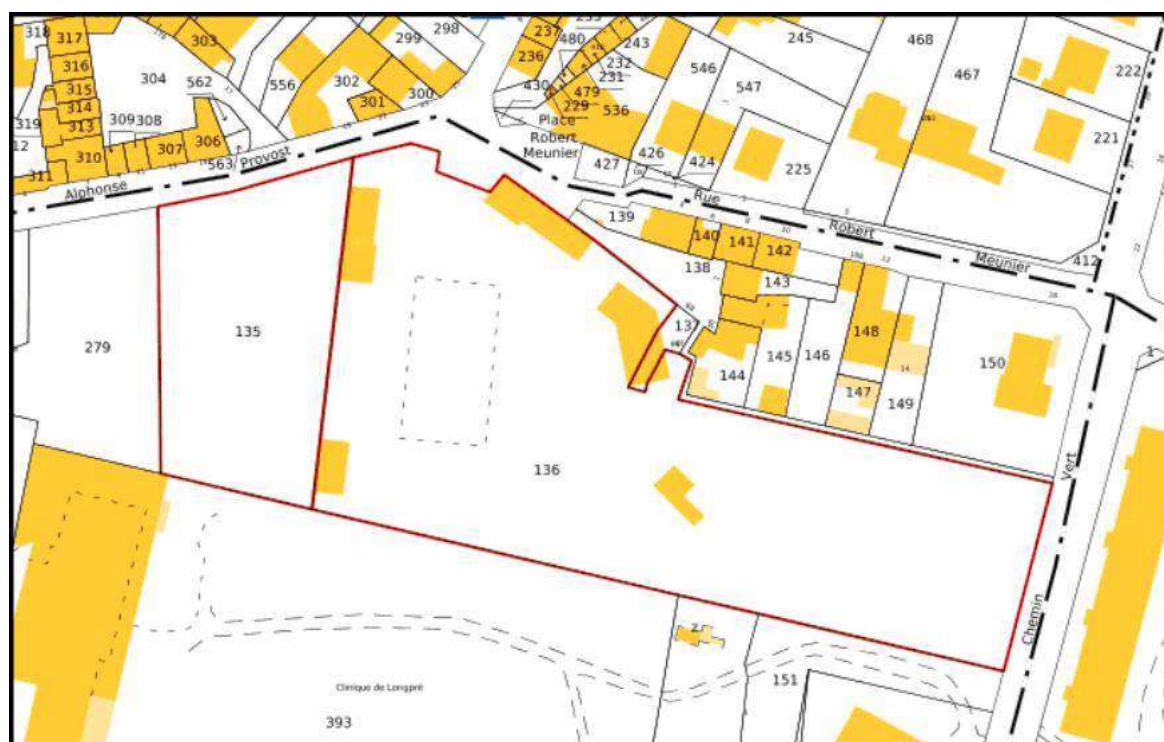
AS2 – 4 rue Henry Dunant



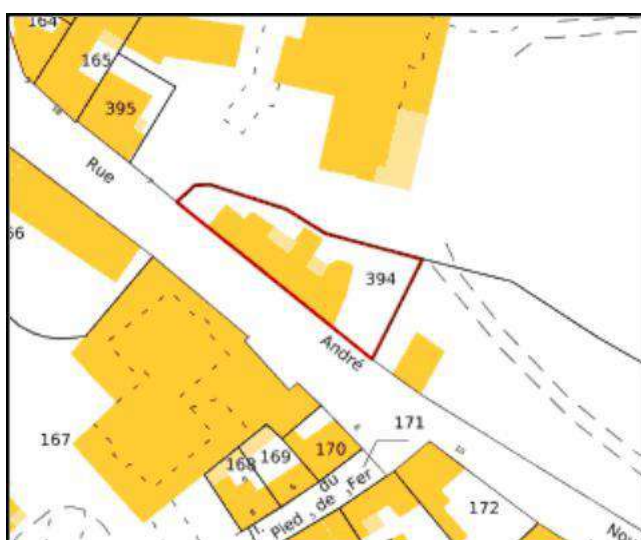
AV393 – 7 rue André Nouet - Ancienne clinique des Longpré



AV135 – AV136 – Rue Alphonse Provost (Orangerie)



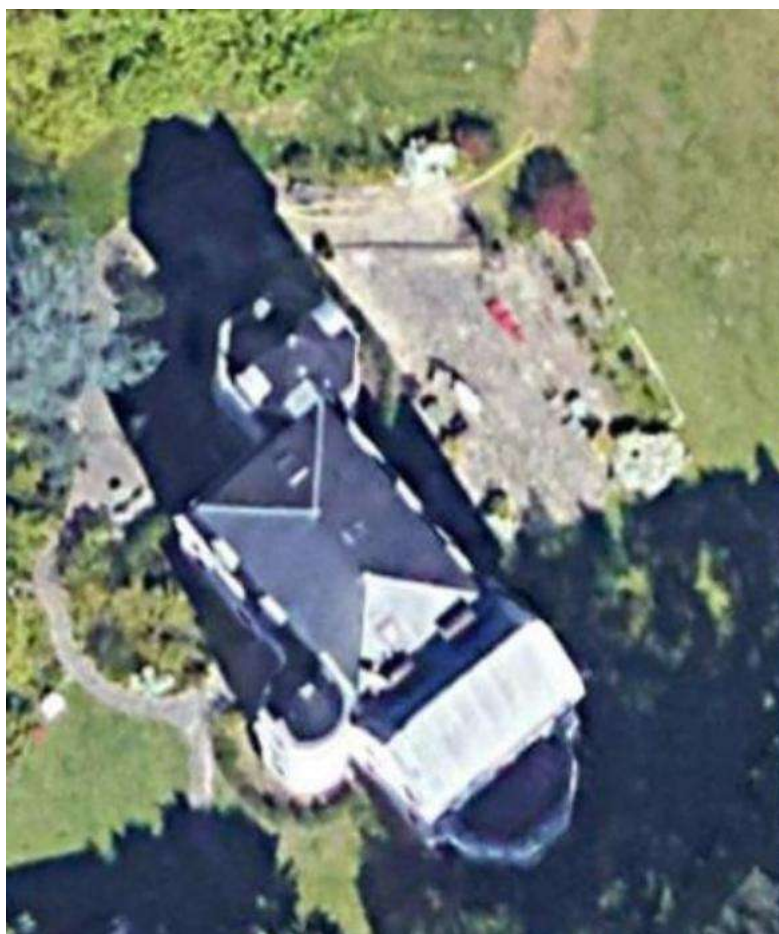
AV394 – 7 rue André Nouet



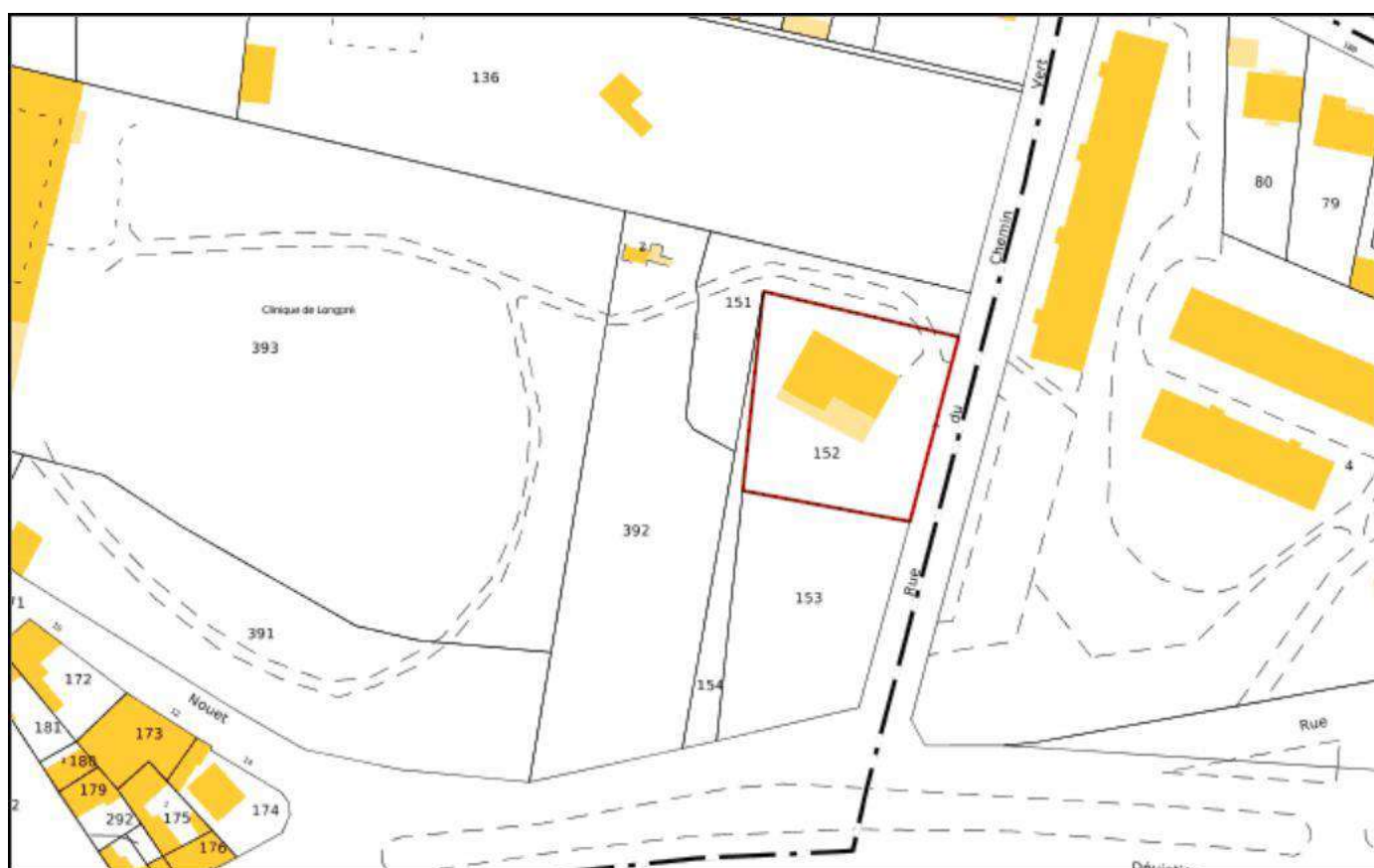
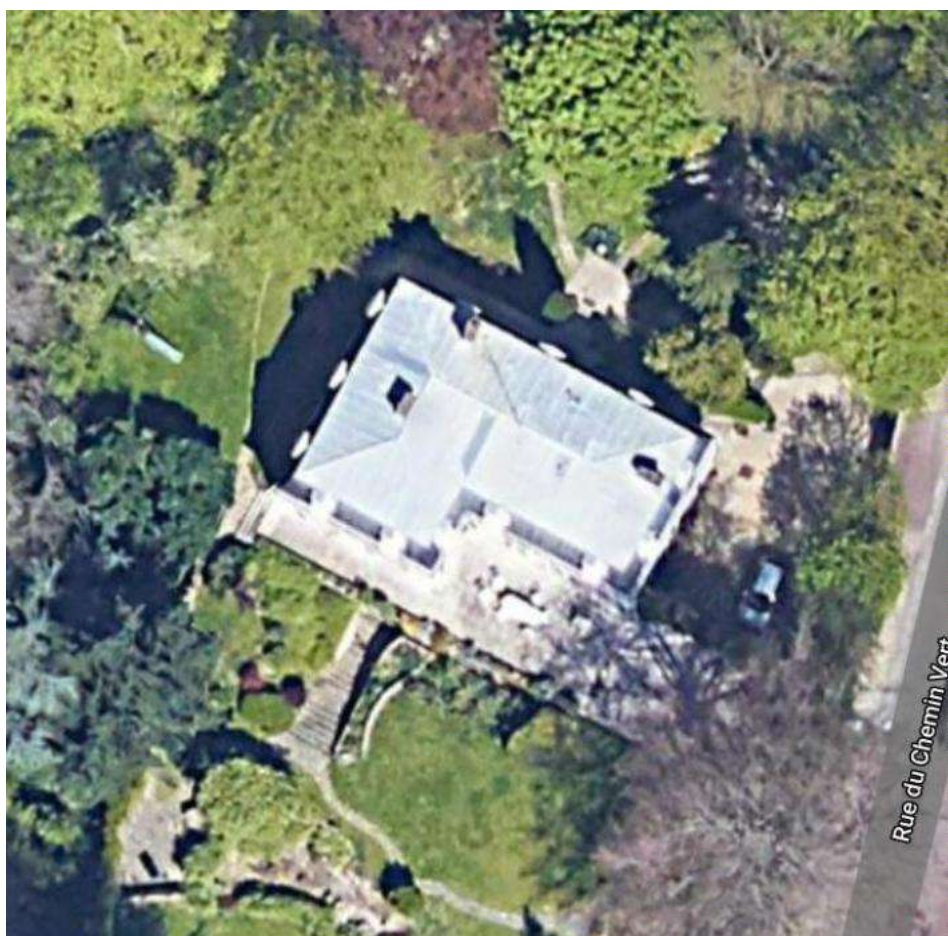
C10 – Rue de la République – La Belle Rachée

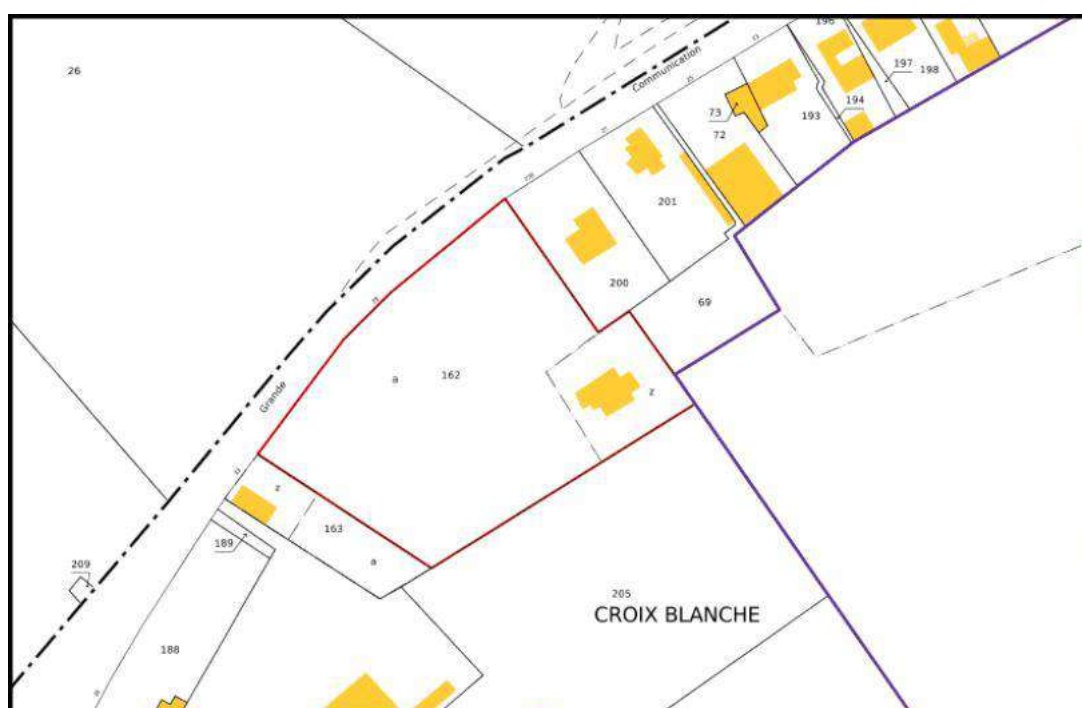
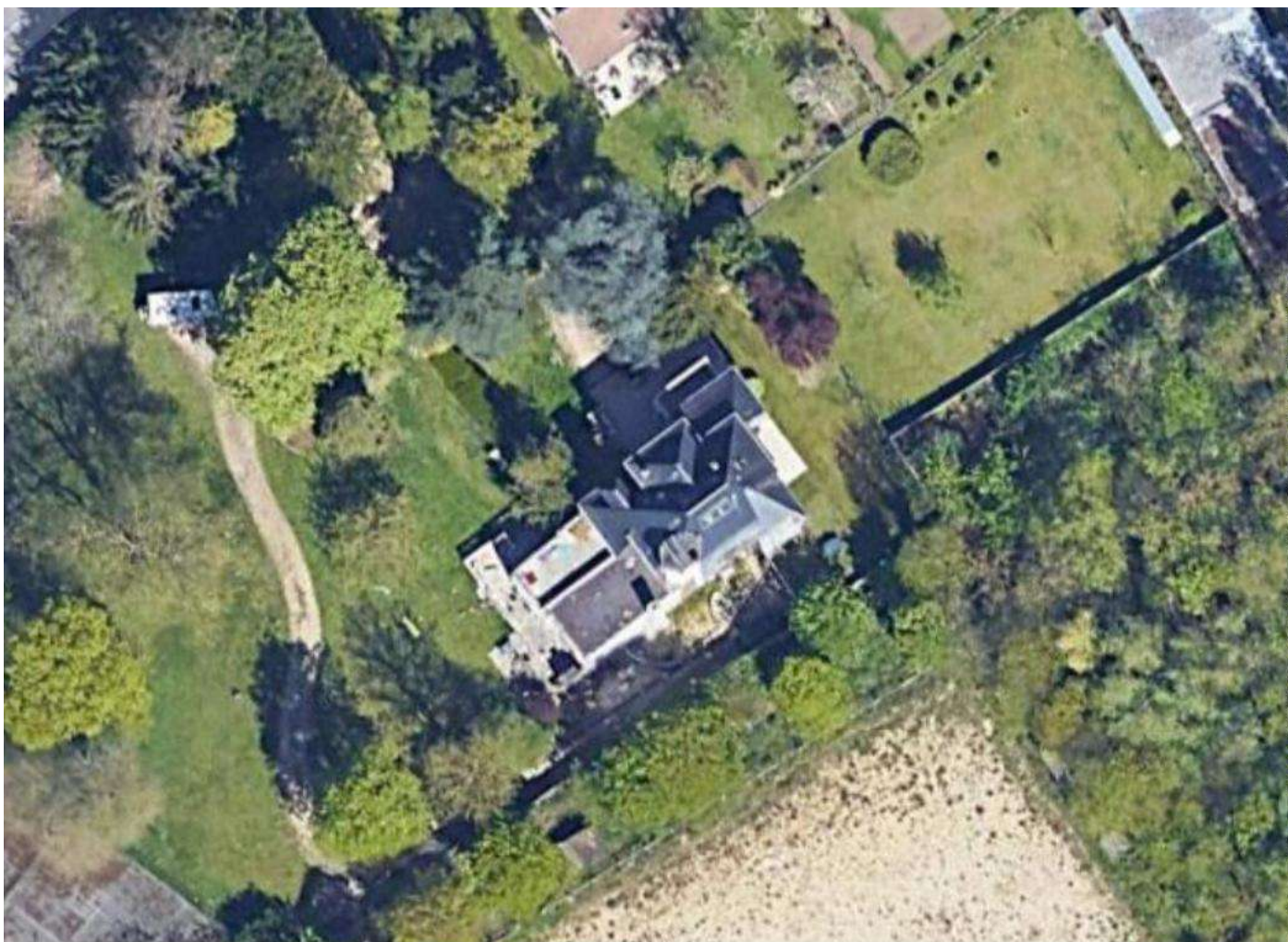


C176 – 1 rue de la Chancellerie

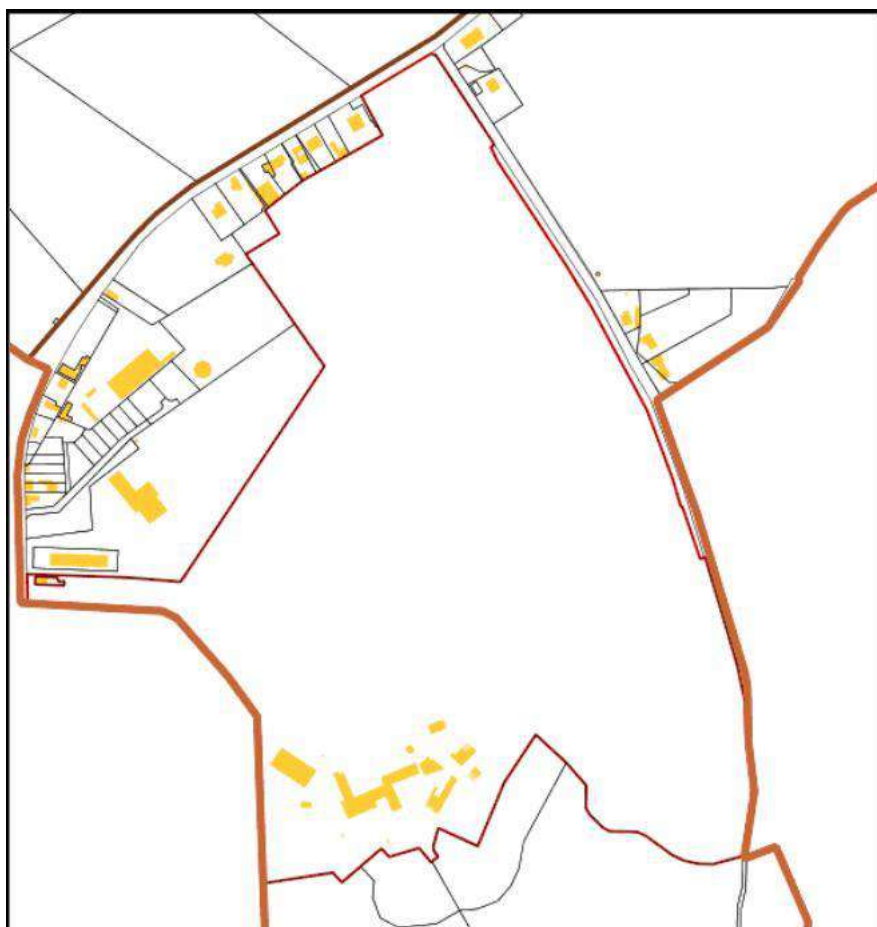


AV152 – 1 rue du Chemin Vert

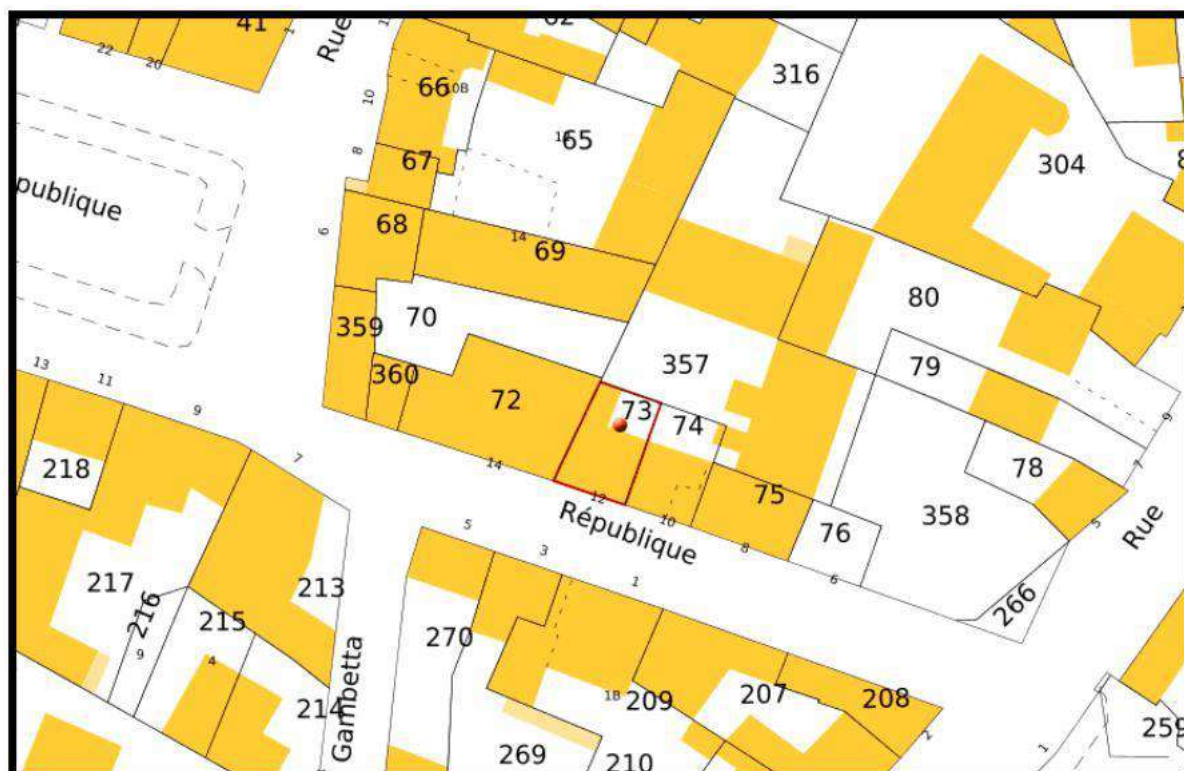




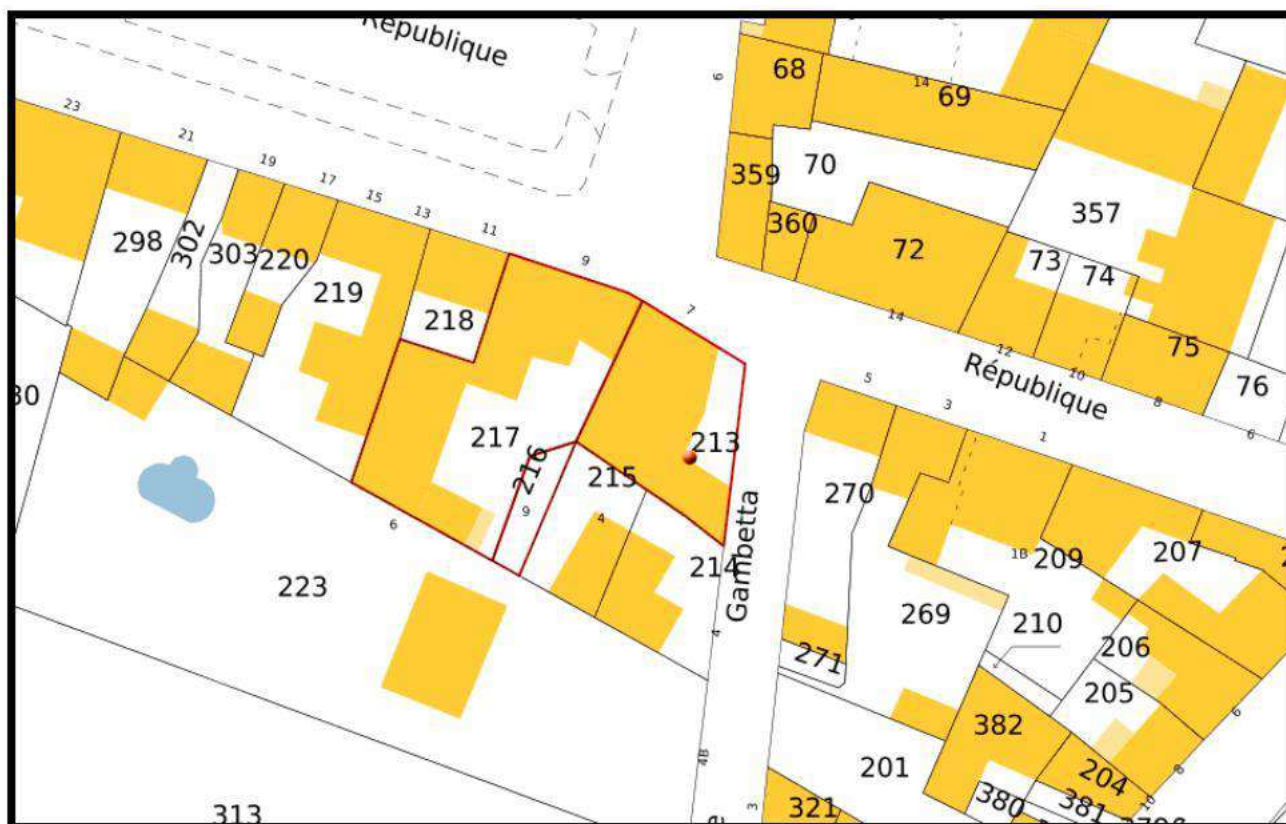
C230 – Route Stratégique – Les Orphelins d’Auteuil



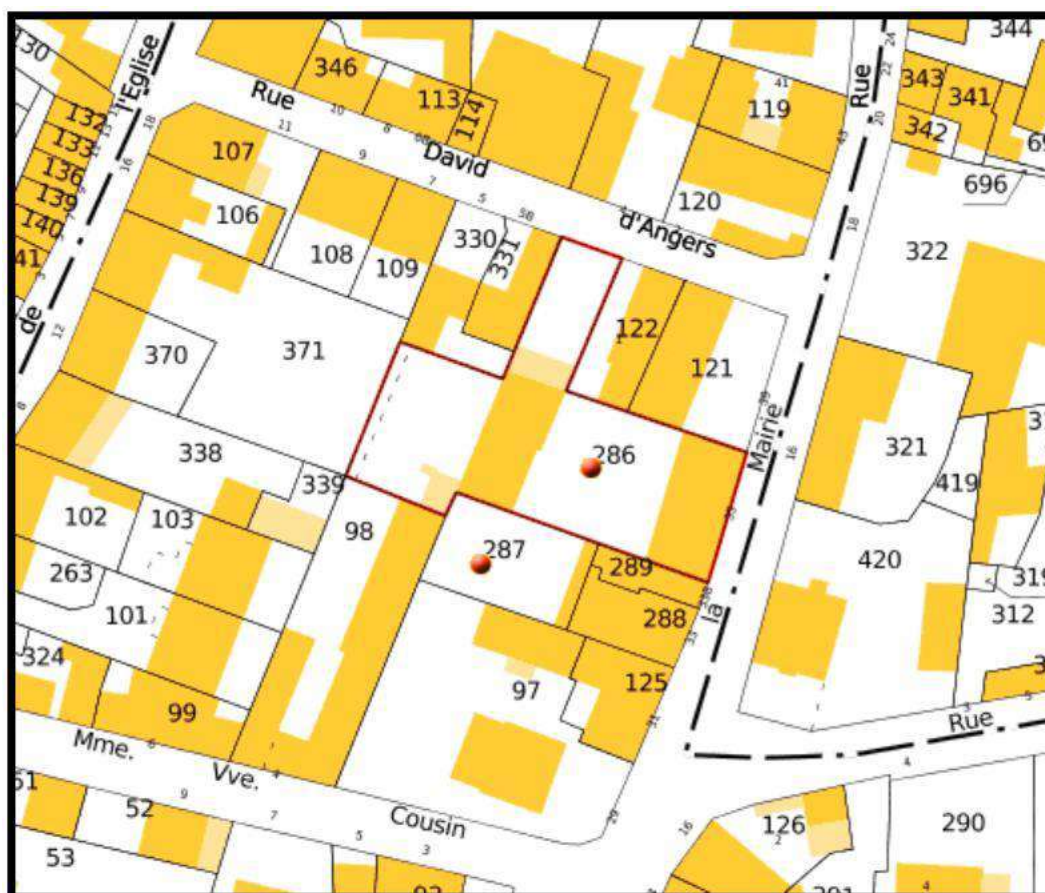
AV 73 - 12 rue de la République



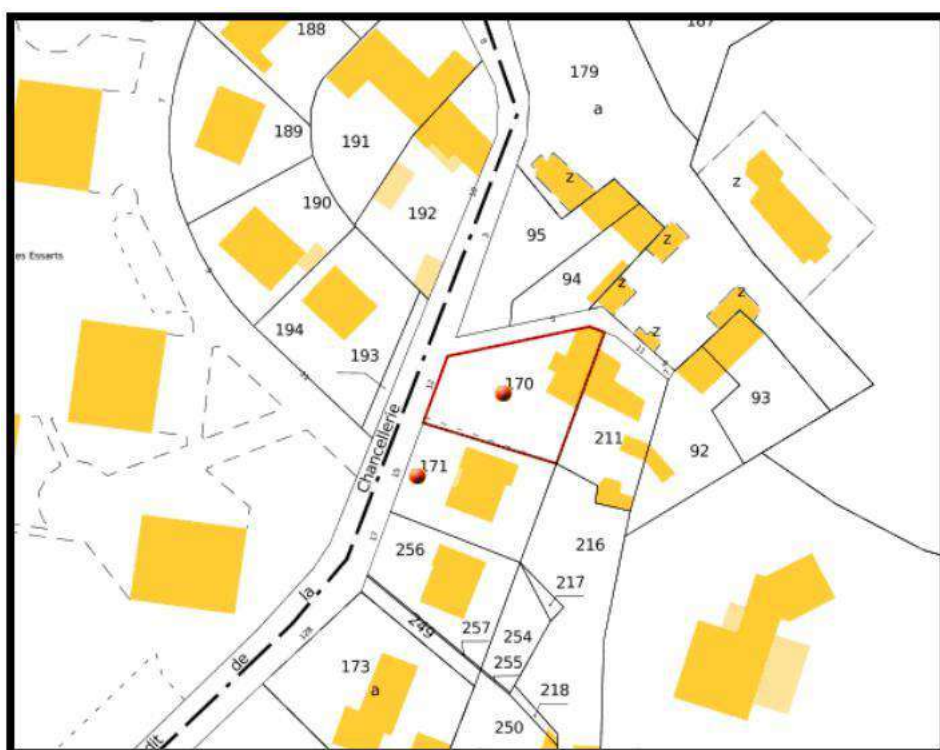
AV 213 – AV216 – AV217 - 7 et 9 rue de la République



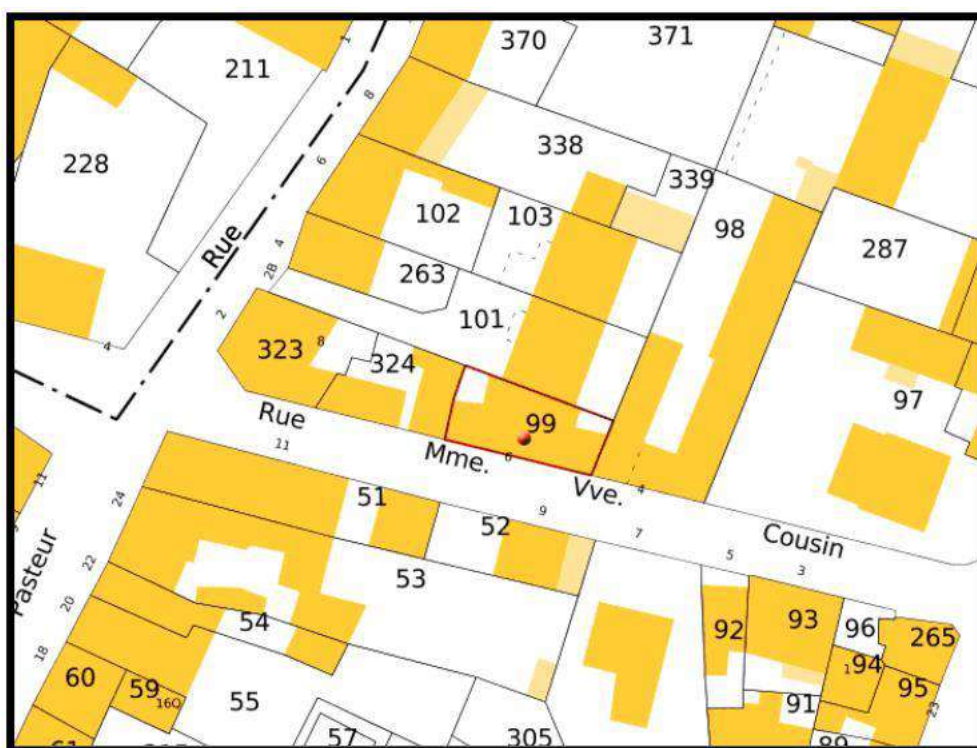
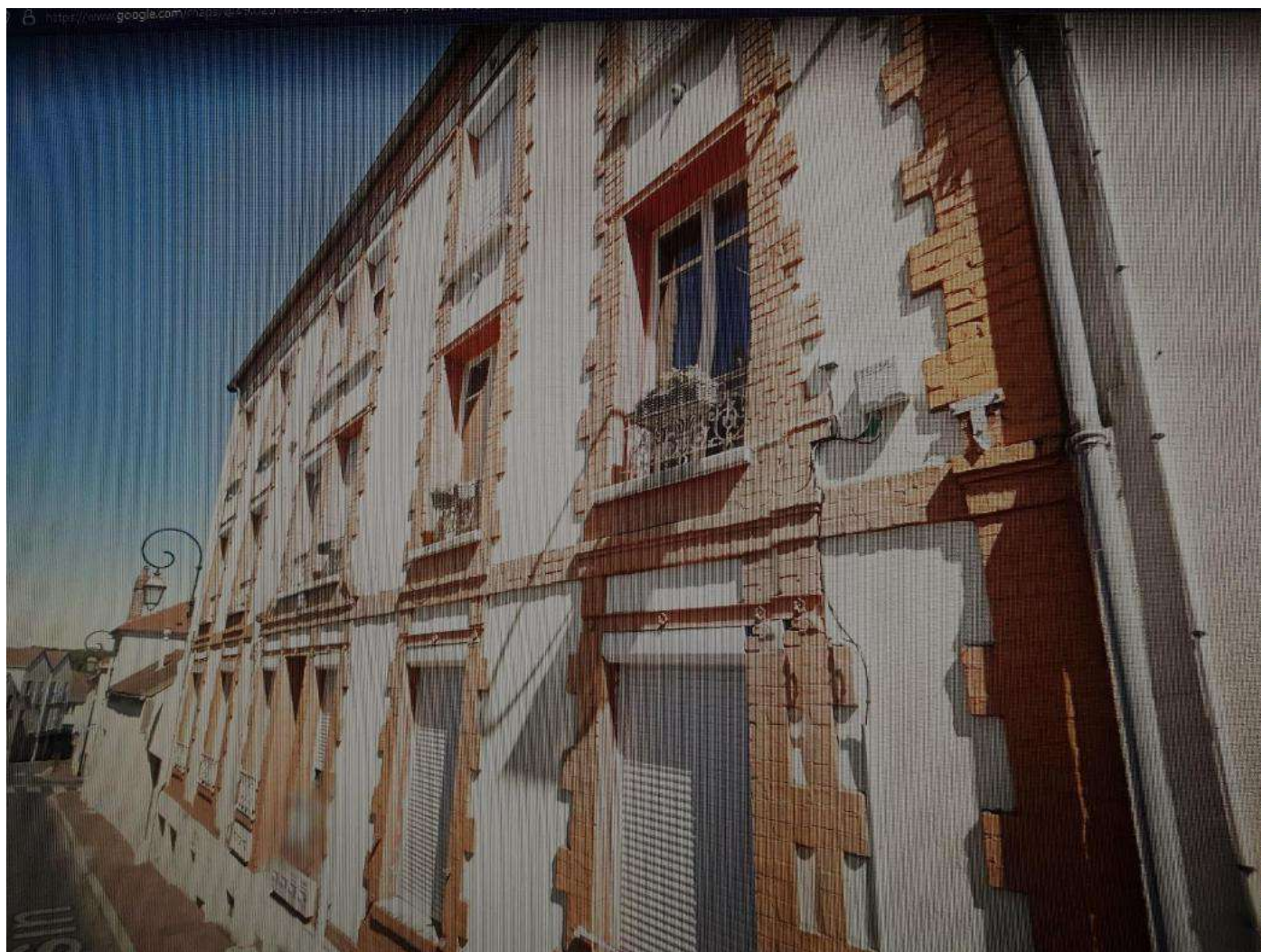
AV 286 – 35 rue de la Mairie de Domont



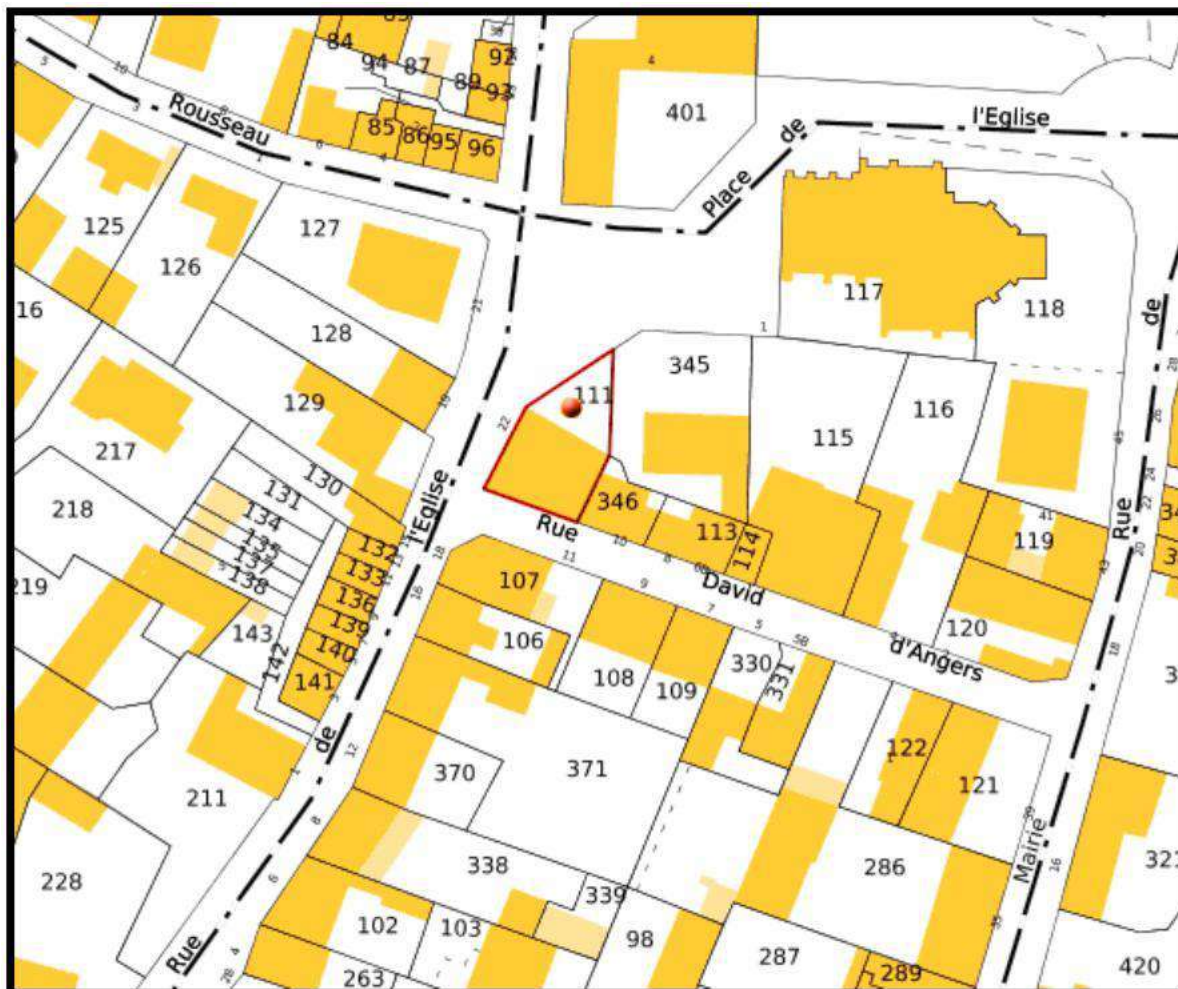
C170 - 12 rue de la Chancellerie

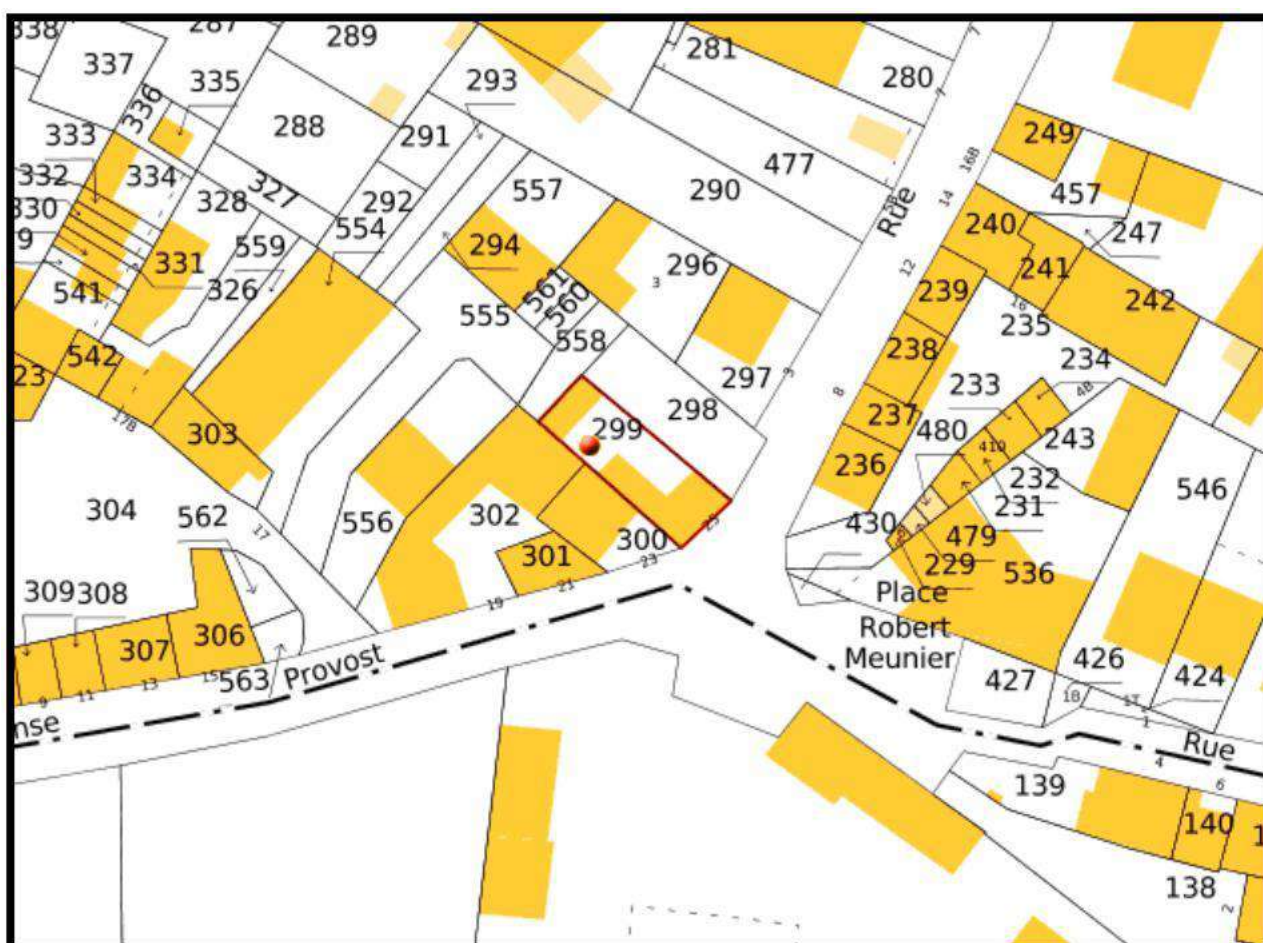


AV99 – 6 rue Madame Veuve Cousin



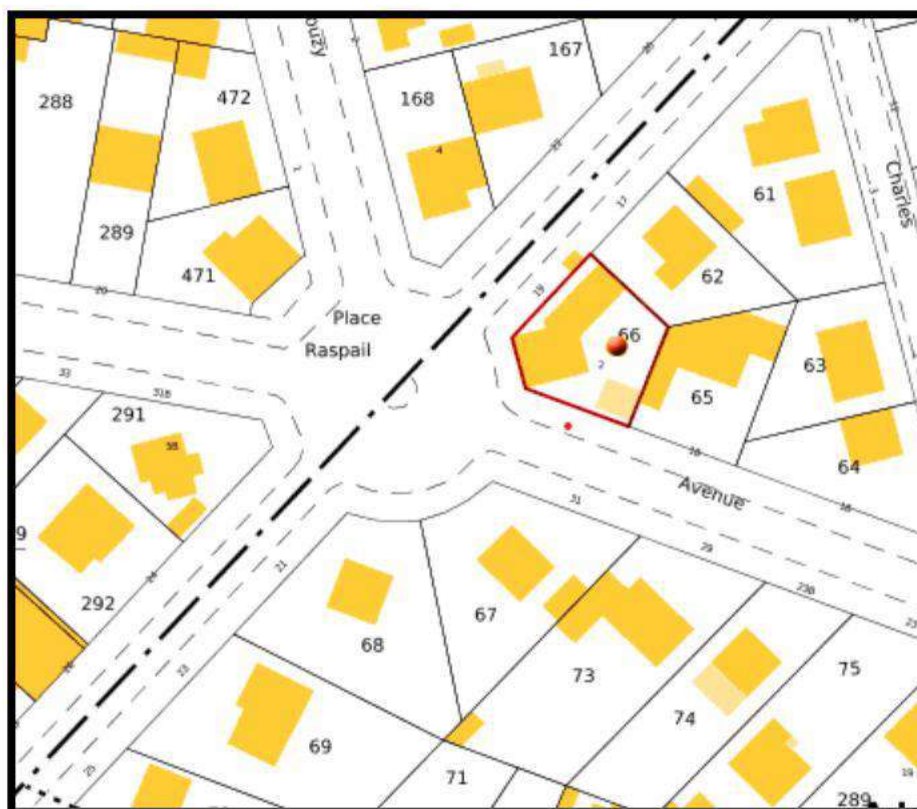
AV111 – 22 rue de l'église







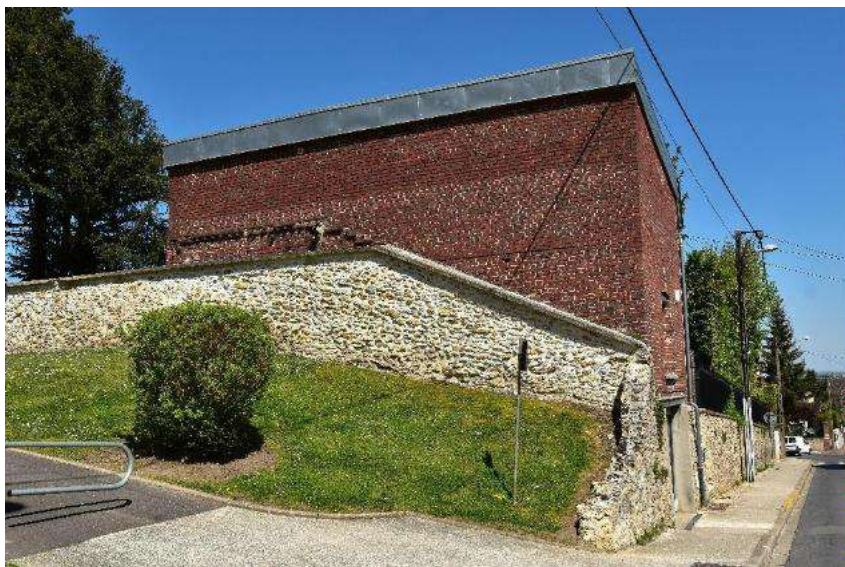
AK66 - 2 place Raspail

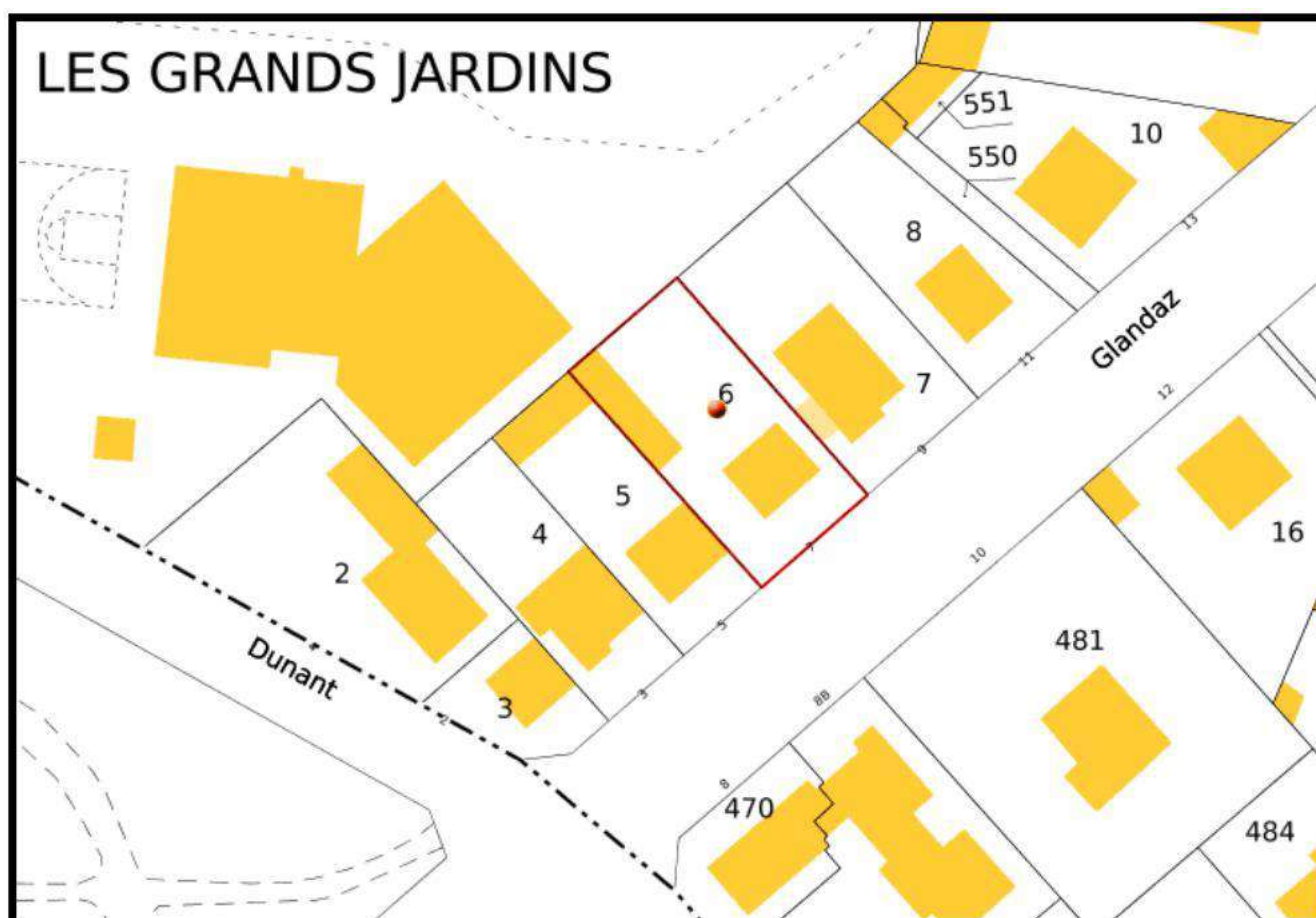


AL54 – 73 allée René Cassin

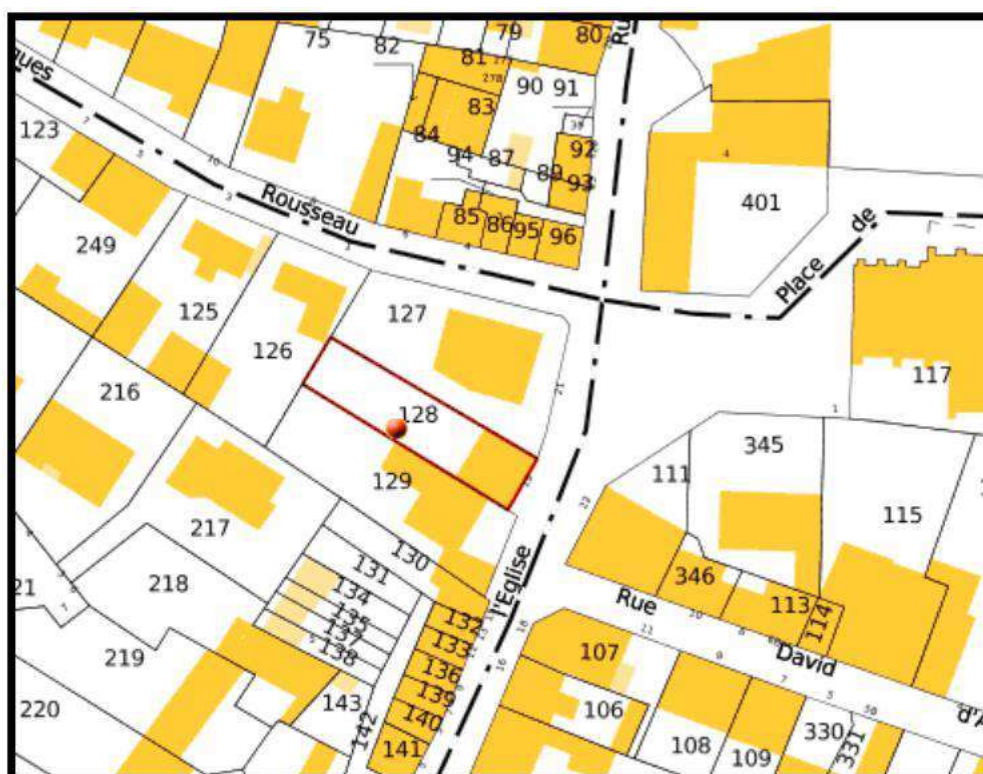


AS697 – 29 rue Albert Meunier





AC128 – 19 rue de l'église







4.3

• CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
en date du 28 septembre 2023, approuvant le PLU

« La façade appartient aussi à celui qui la regarde »

Victor Hugo

OBJECTIF

L'objectif d'un cahier de prescriptions architecturales et paysagères est d'identifier ce qui fait l'essence même d'un lieu.

La vocation de ce type de document n'est pas de figer l'héritage laissé par les générations passées mais de bien connaître et comprendre cet héritage pour le faire évoluer dans les meilleures conditions. Il est le garant du respect de certains critères fondamentaux non seulement à l'échelle de la parcelle mais aussi à celle de l'ensemble de la commune.

Bien entendu, un tel document ne peut être exhaustif, chaque cas étant unique et plus ou moins complexe, cependant, il permet de comprendre l'essentiel et d'agir facilement sur les composantes les plus évidentes du paysage. Les cas plus délicats doivent, eux, être soumis à l'avis d'un spécialiste.

Cet outil, axé essentiellement sur des exemples visuels, permettra à tous de mieux comprendre les enjeux d'une telle préservation et la nécessité d'appliquer certaines règles.

Ce cahier a donc plusieurs vocations : être un document prescriptif, un document de sauvegarde de ce qui mérite de l'être et un document d'orientation pour les nouvelles interventions, à valeur prescriptive.

Le présent cahier de prescriptions est un document à portée réglementaire mais ne remplace ni ne peut se substituer aux documents d'urbanisme en vigueur complétant ou précisant le règlement écrit.

En effet, il établit des prescriptions complémentaires au PLU et constitue un guide à l'attention des aménageurs, des acquéreurs et des habitants, afin de garantir un développement urbain harmonieux et respectueux des richesses architecturales et paysagères de Domont.

Enfin, le présent cahier des prescriptions architecturales s'applique à tous les bâtiments recensés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme mais aussi à tous les bâtiments sur toutes zones en complément des prescriptions du PLU.

AURÉLIE ROUQUETTE
ARCHITECTURE

AURÉLIE ROUQUETTE ARCHITECTURE

9, avenue de Taillebourg - 75011 Paris

t. 06 22 45 21 00

aurelierouquettearchitecture@gmail.com

www.aurelierouquette.com



ATOPIA

36 boulevard de la Bastille - 75012 Paris

t. 01 43 46 74 72

contact@atopiaconseil.com

www.atopiaconseil.com

SOMMAIRE

I. CONTEXTE ET PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	P.02
II. TYPOLOGIES - grandes demeures - maisons bourgeoises - maisons de faubourg - maisons de ville - grands ensembles	P.05
III. TOITURES - matériaux - souche de cheminée - éclairage des combles	P.14
IV. FAÇADES - matériaux - modénatures - menuiseries - ferronneries - note sur les couleurs	P.18
V. CLÔTURES, PORTAILS ET HAIES	P.30
VI. EXTENSIONS ET CONSTRUCTIONS NEUVES	P.36
VII. PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	P.40
VIII. LEXIQUE	P.44

NOTA :

 LES PHOTOS MARQUÉES D'UN BANDEAU ROUGE SONT DES EXEMPLES PROSCRITS

★ LES MOTS SUIVIS D'UNE ÉTOILE SONT PRÉSENTS DANS LE LEXIQUE EN FIN D'OUVRAGE

SAUF MENTION SPÉCIALE L'ENSEMBLE DES PHOTOS ONT ÉTÉ PRISES PAR L'ÉQUIPE

I. CONTEXTE ET PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

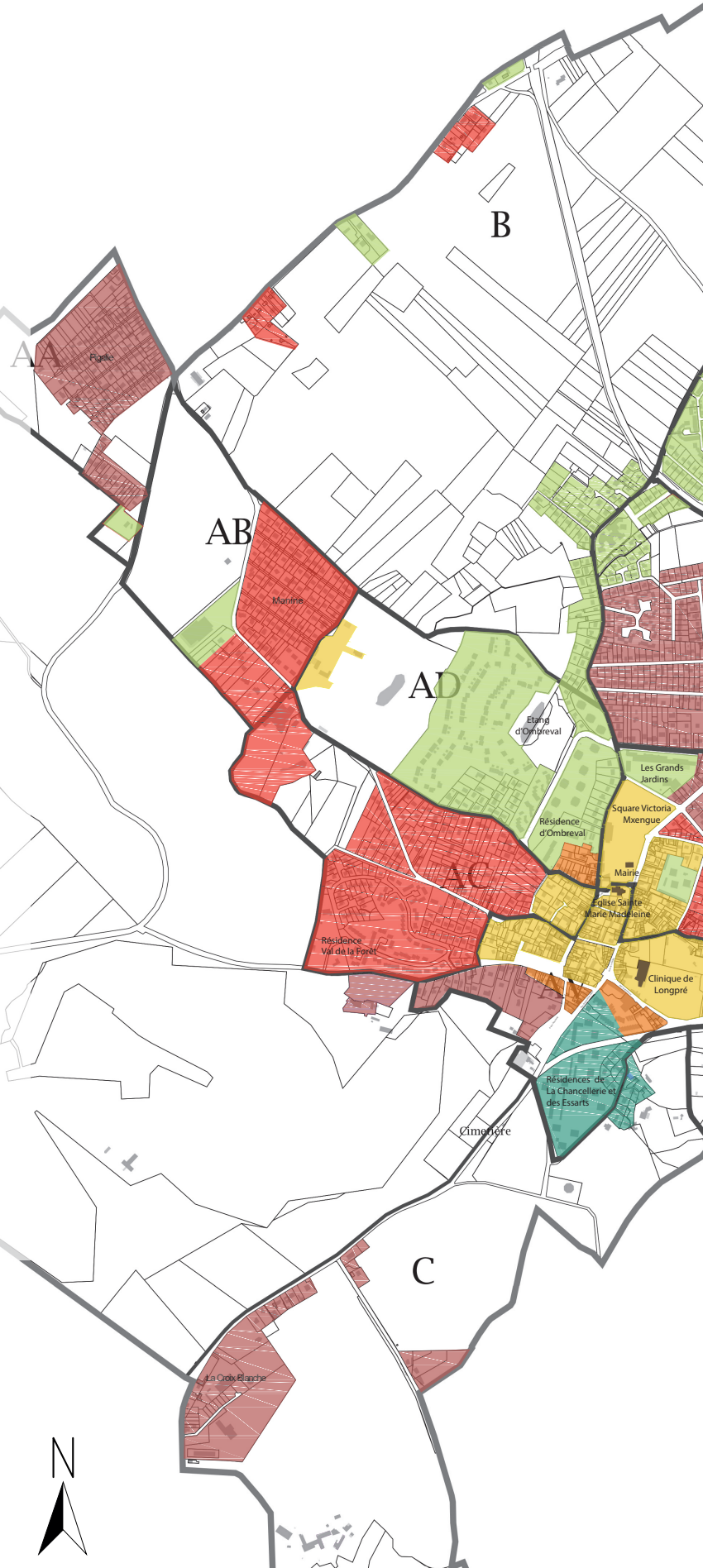
La ville de Domont connaît plusieurs vagues d'urbanisation successives : commune rurale construite autour d'un prieuré fondé en 1098, elle reste plutôt isolée jusqu'en 1850, vivant de la culture céréalière et de la viticulture.

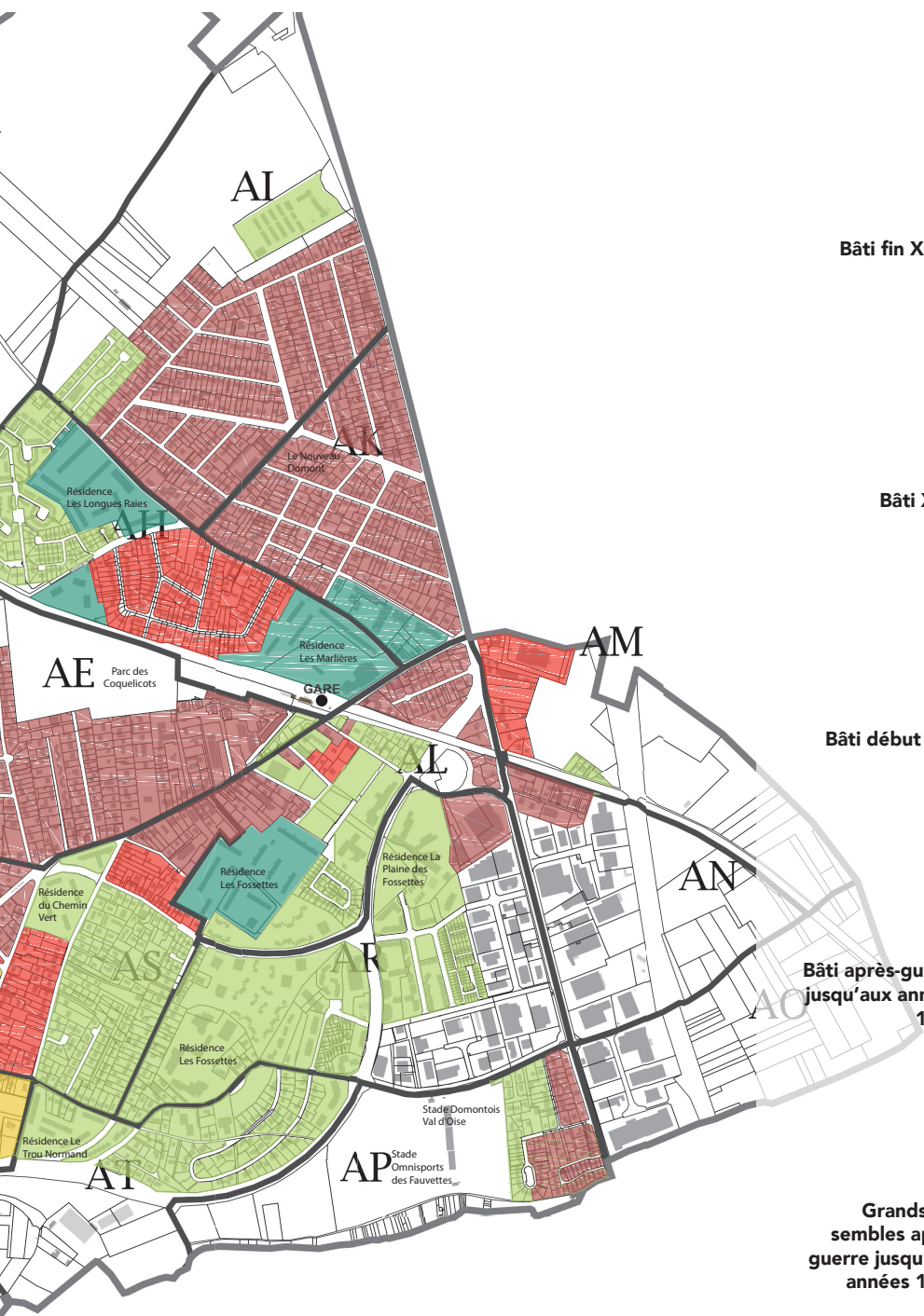
Son développement urbain devient considérable à partir de la seconde moitié du XIX^e siècle avec la création d'une ligne de chemin de fer et l'inauguration de la gare en 1877 qui contribuent au renouvellement de l'activité économique de la commune, notamment avec l'essor de l'industrie de la brique et la plantation de vergers.

Cette période est marquée par la construction de zones pavillonnaires denses constituées de maisons affichant toutes les classes sociales de la plus bourgeoise à la plus modeste. Ces constructions se caractérisent par l'utilisation intensive de la pierre meulière et de la brique (en ornementation et en parement), ainsi que de la céramique.

Avant 1914, Domont devient un lieu de villégiature où sont construites de grandes demeures entre la gare et le centre ancien. Dès 1920, la ville connaît une urbanisation pavillonnaire.

La deuxième moitié du XX^e siècle est marquée par une deuxième vague de construction de logements pavillonnaires et par l'apparition des grands ensembles afin de répondre aux besoins d'une population dont le nombre double entre 1958 et 1977. Ces nouvelles constructions et leur implantation sont alors en rupture avec le tissu ancien mais possèdent des caractéristiques architecturales et urbaines à ne pas négliger. Les constructions de la fin du XX^e siècle et jusqu'à aujourd'hui créent une rupture nette dans le tissu urbain en négligeant la plupart du temps le site sur lesquelles elles viennent s'implanter. Ces dernières ne sont pas concernées par ce cahier (en vert sur la carte).





LÉGENDE

Tissus urbains et localisation

Bâti fin XVIII^e



Maisons de ville



Maisons de ville
avec porches

Bâti XIX^e



Demeures

Bâti début XX^e

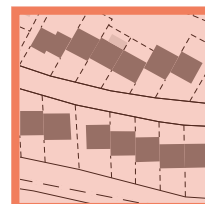


Demeures / maisons

Bâti après-guerre
jusqu'aux années
1970



Maisons années 1950



Lotissement années
1970

Grands en-
sembles après
guerre jusqu'aux
années 1970



Ex : résidence Les
Marlières

Bâti récent (XXI^e)



Zone pavillonnaire

Ce cahier de prescriptions architecturales concerne le bâti historique de la ville de la fin du XVIII^e siècle jusqu'au milieu du XX^e siècle et a pour vocation de faire évoluer au mieux cet héritage architectural et urbain.

Ce bâti et les enjeux de conservation se concentrent dans le centre ancien autour de l'Église Sainte-Madeleine ainsi que dans les faubourgs alentours et notamment les quartiers autour de la gare. Il s'agit en majorité des typologies* de maisons plus ou moins bourgeoises, de quelques demeures, mais aussi des grands ensembles et des premiers équipements de la ville.

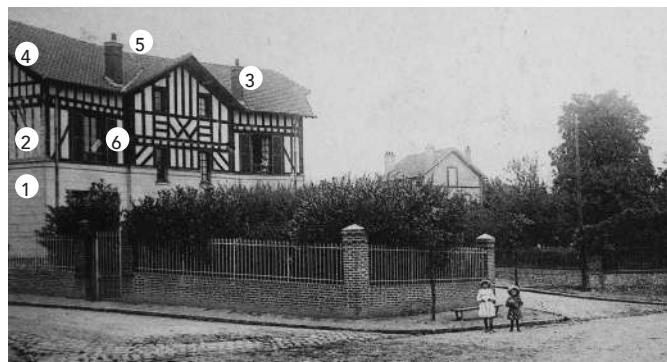
I. CONTEXTE ET PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

L'évolution du bâti au cours des siècles a plutôt contribué à enrichir le patrimoine, c'est pourquoi il doit en être de même pour la période contemporaine. Il est pour cela primordial de se conformer à certaines règles, édictées dans les parties qui suivent.

Il apparaît que les transformations réalisées sur le bâti dans la deuxième partie du XX^e siècle ont été plus brutales et moins harmonieuses qu'au fil des siècles précédents et cela pour plusieurs raisons : la multiplicité des matériaux, la perte des savoir-faire et une méconnaissance de l'histoire des lieux et de son architecture.

Les images ci-dessous, montrant l'évolution de maisons jumelles, illustrent le propos et permettent de se rendre compte de la banalisation de l'architecture, les différentes restaurations ont en effet nié petit-à-petit ce qui fait l'identité même du bâtiment.

Les ajouts contemporains doivent quant à eux vivre avec leur temps en évitant le pastiche, les deux époques devant mutuellement se mettre en valeur.



Maisons jumelles situées à l'ancien carrefour des rues Thiers et Voltaire, début XX^e (source : coll. privée) et aujourd'hui, actuel carrefour des rues Victor Hugo et Voltaire. Il est difficile de reconnaître le bâtiment qui a très fortement été dénaturé au fil du temps jusqu'à se banaliser et perdre son essence : perte de l'ensemble des décors qui ont été supprimés ou masqués par un enduit récent uniforme et trop couvrant non adapté notamment sur l'appareillage en pierre en partie basse (1) et sur la façade à pans de bois en partie haute (2). Les cheminées ont été déposées (3), les rives de toit transformées (4) et une large noue* en zinc a été installée à la jonction centrale des toitures (5). Les contrevents* persiennés* ont aussi été remplacés par des volets avec écharpes* en Z (6). Voir la partie «note sur les maisons jumelles».

L'utilisation de ce cahier doit permettre d'éviter cet appauvrissement et de restituer -quand cela est possible- les dispositions anciennes.



Ancien bureau de poste au début du XX^e siècle (source : coll. privée) et aujourd'hui, la Villa Amélie, maison d'habitation. La maison actuelle est isolée de la rue par un mur de clôture et une haie opaque et ne comporte plus le guichet adjacent. Les menuiseries ont été modifiées. Les coffrets de volets roulant dénaturent l'ensemble.



Maison avenue Glandaz au début du XX^e siècle (source : coll. privée) et aujourd'hui. La façade autrefois décorée de bandeaux et de linteaux en briques est maintenant recouverte d'un enduit lisse. Seul le bandeau intermédiaire subsiste mais est aussi banalisé par la couleur de l'enduit.



Maisons jumelles au début du XX^e siècle (source : coll. privée) et aujourd'hui. L'ensemble est plutôt bien conservé, seules les cheminées ont aujourd'hui disparu.



PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Avant d'entreprendre toute intervention, il est obligatoire de :

- repérer la typologie du bâtiment concerné
- établir un diagnostic précis de l'état du bâti par un homme de l'art
- repérer les parties les plus authentiques et celles qui ont été ajoutées et qui dénaturent l'ensemble
- réemployer des matériaux identiques, préservant ou restaurant le caractère historique du bâtiment
- ne pas installer de climatisation, paraboles, panneaux photovoltaïques ou antenne en façade
- voir des bâtiments similaires, de la même époque, en état d'origine qui pourront servir de modèle
- analyser les besoins, établir un programme d'utilisation adapté au bâtiment à restaurer
- consulter un professionnel ou un organisme de conseil (Architecte, CAUE, Associations, Fondation du Patrimoine...)
- désigner un maître d'œuvre pour tous travaux avec permission (conseil, définition des besoins, suivi...)

II. TYPOLOGIES

Typologie n.f. : étude des traits caractéristiques dans un ensemble donné, en vue d'y déterminer des types, des systèmes.
Typologie parcellaire ou architecturale.

Le respect de ces typologies architecturales a pour objectif de préserver, en cas de transformations ou d'ajouts aux bâtiments existants, l'intégrité du type architectural du bâtiment sur lequel on intervient. La typologie de chaque bâtiment doit donc être conservée, elle est le chef d'orchestre qui permet l'harmonie de chaque construction et à plus grande échelle celle de tout un espace bâti.

CINQ GRANDES TYPOLOGIES ONT ÉTÉ IDENTIFIÉES, ELLES S'ÉTALENT DANS LE TEMPS DU XVIII^E SIÈCLE JUSQU'AUX ANNÉES 1970 :

> LES GRANDES DEMEURES

- Demeures du début au milieu du XIX^e siècle
- Demeures fin XIX^e et début XX^e siècle

> LES MAISONS BOURGEOISES

De la fin du XIX^e siècle à l'entre-deux guerres

> LES MAISONS DE FAUBOURG

De la fin du XIX^e siècle jusqu'aux années 1950

> LES MAISONS DE VILLE

De la fin du XVIII^e siècle et du début XIX^e siècle

- Maisons avec porche (menant à une cour intérieure)
- Maisons spécifiques avec décors de pilastres*

> LES GRANDS ENSEMBLES

Des années 1960 - 1970

LES STYLES ARCHITECTURAUX

Ces styles architecturaux sont notamment véhiculés par l'essor du chemin de fer dans le courant du XIX^e siècle. Les différents styles représentés à Domont par ordre d'importance sont : **le Pittoresque, le Régionalisme, l'Éclectisme**

- **L'Éclectisme (fin XIX^e)** consiste à mêler des éléments empruntés à différents styles ou époques de l'histoire de l'art et de l'architecture. Les éléments architecturaux caractéristiques sont la tour, les toits imposants et la richesse des ornements.

- **L'architecture pittoresque** se développe en réaction à l'architecture éclectique. Elle se nourrit d'exotisme, d'histoire et de dépaysement géographique.

Un jeu de contraste s'opère entre l'utilisation de la pierre meulière et de la brique en ornementation. Les possibilités esthétiques de la brique permettent de développer l'ornementation des façades dans un jeu de polychromie. L'ornementation s'inspire du mouvement Art Nouveau qui se ressent dans le dessin des arcs polychromes* (briques émaillées). Les élévations se modulent en avancée ou en retrait.

- **Le Régionalisme (1890-1939)** comme son nom l'indique, s'inspire du vocabulaire typique de certaines régions françaises. À Domont, il s'exprime notamment dans l'utilisation du bois : faux colombages* (néonormands), toitures complexes et à forte pente, toitures avec des débords* de toit imposants (éléments de charpente apparents) et parfois dans l'utilisation de auvent et garde-corps en bois.



Maison bourgeoise



Grande demeure



Grande demeure pittoresque



Maison bourgeoise

II. TYPOLOGIES / GRANDES DEMEURES

Demeures du début jusqu'au milieu du XIX^e siècle

Ces demeures construites en pierre de taille ou en moellons* enduits se reconnaissent par leurs dimensions et leur façade principale symétrique qui leur donne un aspect massif et imposant. Elles suivent les caractéristiques haussmanniennes instaurées au milieu du XIX^e siècle à Paris sous Napoléon III.

Implantation

Ces maisons s'implantent en alignement ou en retrait de la rue, séparées par un mur-bahut* surmonté d'une grille. Les maisons en fond de parcelle s'accompagnent généralement d'une cour arborée en partie avant, menant à l'entrée de la maison.

Volumétrie et toiture

Ces demeures massives à plan carré ou rectangle possèdent un toit à la Mansart*. Elles s'organisent sur un RdC surélevé d'un étage et de combles. Les toits pentus sont couverts d'ardoise ou bien d'une combinaison d'ardoises et de tuiles mécaniques. Les combles sont éclairés par plusieurs lucarnes.

Façades

Les ouvertures s'organisent le plus souvent suivant un axe de symétrie central. Ainsi, l'entrée de la maison située au milieu de la façade est entourée de deux fenêtres. On y accède par quelques marches protégée par un petit porche.

Le premier étage comporte généralement trois baies qui s'alignent sur les ouvertures du niveau inférieur. Plus hautes que larges, les fenêtres sont de mêmes dimensions à tous les étages. Au dernier niveau, des lucarnes reprennent la composition de façade.



Demeure en retrait de la rue avec une cour en partie avant.



Ancienne gendarmerie au début du XX^e siècle (source : coll. privée) et aujourd'hui, place de la République.



Demeure qui s'implante en fond de parcelle avec une cour arborée en partie avant. Donnant sur la place de la République, elle est séparée de la rue par un mur-bahut* surmonté d'une grille.

PRESCRIPTIONS

LA GRANDE DEMEURE BOURGEOISE

En cas de restauration ou de réhabilitation, il est important de conserver l'ensemble des caractéristiques suivantes :

- restituer les caractéristiques de la typologie qui auraient disparu
- conserver les formes de toits existantes
- restaurer les couvertures, restituer leur état d'origine quand cela est possible et que celui-ci est connu
- créer des ouvertures en corrélation avec celles existantes. Ne pas casser une symétrie et/ou un ordonnancement* existant
- conserver les menuiseries anciennes ou les restituer en rapport avec leur époque
- restaurer le parement et notamment le type de joint à l'identique
- Les isolations par l'extérieur sont prosrites sur ce genre de bâti afin de ne pas les banaliser et de masquer les matériaux qualitatifs en place

> Se référer aux chapitres « Toitures » - « Façades » - « Clôtures »

II. TYPOLOGIES / GRANDES DEMEURES

De la fin du XIX^e siècle aux années de l'entre-deux guerres

Ces imposantes demeures bourgeoises empruntent leur écriture architecturale à des styles très en vogue dans cette période qui dure une cinquantaine d'années, notamment l'Éclectisme, le Régionalisme et le Pittoresque (voir encadré en pages précédentes). Ce sont, le plus souvent, des maisons de villégiatures qui se multiplient avec le développement du chemin de fer.

Implantation

Les bâtiments s'implantent en grande majorité en retrait de la rue : un jardin avec clôture la sépare de la rue. Les clôtures anciennes sont en fer forgé sur murs-bahuts* en meulière et possèdent de beaux portails ouvragés.

Certains bâtiments peuvent cependant s'implanter en alignement sur rue.

Volumétrie et toiture

Ces demeures sont à RdC surélevé avec un étage + combles et possèdent plusieurs travées sur chaque façade. Leur volumétrie et leur toiture divergent en fonction des styles architecturaux : volumes simples mais imposants avec toit à la Mansart*, toit à 4 pentes simples, de type régionaliste (avec aisseliers* et arbalétriers*), forme en L avec avant-corps ou très sophistiqués avec des pans multiples.



Exemples de demeures avec avant-corps en avancée ou suggéré par la toiture et la couleur des briques.



Demeure avec toit à la Mansart* soutenu par des aisseliers.

Demeure à plan carré avec toiture à 4 versants et aisseliers.



Demeure implantée en retrait de la rue séparée par une clôture en fer forgé sur mur-bahut* en pierre meulière. Les murs sont en pierre meulière et les encadrements, chaînes d'angle, bandeaux et corniches sont en briques. Le toit en avancée avec débord en bois couronne l'ensemble.

Les couvertures sont en tuiles mécaniques ou en ardoises pour les toits les plus pentus (tourelles, toits à la Mansart* notamment). Les épis* et les faîtages* sont travaillés.

Les combles peuvent être éclairés par une ou plusieurs lucarnes.

Façades

> Les baies sont généralement plus hautes que larges.

- Pour les maisons à plan carré ou rectangle les baies ordonnancées, de même dimension à chaque étage, suivent un axe de symétrie central.
- Pour les maisons en L les fenêtres diminuent en taille lorsque l'on monte dans les étages et sont ordonnancées*.

> L'entrée est, le plus souvent, au centre de la façade.

> La majorité de ces maisons sont en meulière avec une grande richesse dans la mise en œuvre des joints d'une demeure à l'autre.

> Parfois les maçonneries sont mixtes : meulière/enduit, meulière/faux pans de bois ou meulière/brique et cela sur une même façade ou d'une façade à l'autre.

Elles possèdent de nombreux décors et ornements :

- décors en brique plus ou moins saillants* (chaînes d'angle*, encadrements* de baies, bandeaux*, corniche*)
- ferronneries ouvragées
- soubassement.

II. TYPOLOGIES / MAISONS BOURGEOISES

De la fin du XIX^e siècle aux années de l'entre-deux guerres

Les maisons de la « petite bourgeoisie » reprennent les caractéristiques des grandes demeures mais dans des dimensions plus modestes.

Implantation

Ces maisons s'implantent en grande majorité en retrait de la rue, entourées d'une petite cour ou d'un jardin et séparées de la rue par des clôtures en fer forgé ou ciment moulé sur murs-bahuts* en pierre meulière et/ou en briques.

Il arrive cependant que certaines aient leur mur gouttereau* ou pignon* en alignement sur rue.

Volumétrie et toiture

Elles possèdent un étage de plus que la maison ouvrière soit un RdC surélevé d'un étage + combles. Le nombre de travées et leur volumétrie divergent en fonction de la taille du bâtiment et du style architectural. Elles possèdent la plupart du temps un toit à deux pentes couvert de tuiles mécaniques et en avancée.



Maison alignée avec la rue



Maison en retrait de la rue avec clôture en fer forgé

Façades

- > Les baies sont plus hautes que larges et ordonnancées
- > Beaucoup de façades sont en meulière avec des mises en œuvre très variées d'une demeure à l'autre. Elles peuvent aussi être entièrement en briques et enduites.

La richesse des matériaux et des décors est variable en fonction des moyens du propriétaire mais les façades possèdent généralement :

- des décors de type chaîne d'angle*, encadrements* de baies (ou seulement un linteau*), bandeaux* et corniche* en brique ou en maçonneries peintes
- des ferronneries ouvragées.



Exemple de maison bourgeoise avec façade principale en retrait de la rue. Les murs sont en pierre meulière et les encadrements*, corniches*, bandeaux* et chaînages d'angle* sont en pierre calcaire.

PRESCRIPTIONS MAISONS

En cas de restauration ou de réhabilitation, il est important de conserver l'ensemble des caractéristiques suivantes :

- restituer les caractéristiques de la typologie qui auraient disparues
- conserver les formes de toits existantes
- restaurer les couvertures, restituer leur état d'origine quand cela est possible et que celui-ci est connu
- créer des ouvertures en corrélation avec celles existantes. Ne pas casser une symétrie et/ou un ordonnancement* existant
- conserver les menuiseries anciennes ou les restituer en rapport avec leur style
- restaurer le parement et notamment le type de joint (meulière et brique) à l'identique
- Les isolations par l'extérieur sont prosrites sur ce genre de bâti afin de ne pas les banaliser et de masquer les matériaux qualitatifs en place

> Se référer aux chapitres « Toitures » - « Façades » - « Clôtures »



Maison en retrait avec mur-bahut* en brique surmonté d'une clôture en ciment moulé. La façade est décorée avec des briques.

II. TYPOLOGIES / MAISONS DE FAUBOURG

De la fin du XIX^e siècle jusqu'aux années 1950

Ces maisons sont des constructions de dimensions et d'aspect modeste.

Implantation

Les bâtiments s'implantent soit :

- en alignement sur rue (mur pignon* ou gouttereau*)
- en retrait de la rue : un jardin avec clôture la sépare de la rue. Les clôtures anciennes sont en fer forgé ou béton sur murs-bahuts* en brique, pierre meulière ou béton et un portail et un portillon de facture simple.

Volumétrie et toiture

Ce sont des volumes très simples de petites dimensions d'un étage + combles avec deux travées* maximum et un toit à deux ou quatre pentes en tuiles mécaniques.

Façades

- > Les baies sont plus hautes que larges ordonnancées et suivent un axe de symétrie central.
- > L'entrée se fait soit par la rue soit par le jardin. Ces maisons (probablement en parpaings de mâchefer*) sont enduites pour les plus modestes ou en meulière et possèdent peu de décors.

LES PETITES MAISONS D'APRÈS-GUERRE

Cette typologie de maison est fréquente dans le centre historique de Domont et doit être traitée avec égard. Ces maisons reprennent le vocabulaire architectural de leurs voisines plus anciennes : volume simple, toit à deux ou quatre pans, auvent,... mais elles possèdent une écriture caractéristique des années d'après guerre avec des ouvertures plus larges que hautes et des matériaux et des mises en œuvre plus contemporains.



Maison des années 1950 en retrait de la rue avec toiture en avancée et sous-face en bois. L'auvent au-dessus de la porte est en béton.



Exemple de maison datant du début XX^e. En retrait de la rue, elle est séparée par un mur de clôture et un portail de facture simple.



Exemple de maison années 30



Maison de catalogue

Des années 1950 à 1970

Implantation

Construites en retrait de la rue et séparées par une clôture le plus souvent en ciment moulé, elles sont aussi en béton couvert d'un enduit ciment lisse ou d'un parement de fausses pierres.

Volumétrie

Les volumes sont simples avec un garage situé au RdC, un premier niveau et un étage. Les toits sont à un seul pan ou à deux ou quatre pans et couverts de tuiles mécaniques.

Façades

- > Les murs extérieurs sont couverts de ciment avec un soubassement parfois accentué par un parement de fausses pierres.
- > L'accès à la maison se fait par le garage au RdC ou par l'entrée principale accessible par escalier extérieur côté rue.
- > Les baies sont plus larges que hautes et avec un encadrement saillant peu large.
- > Les lucarnes sont de type chien-assis (plutôt de grandes dimensions)



Exemples de maisons en retrait de la rue avec garage au rez-de-chaussée et accès avec escalier extérieur.

II. TYPOLOGIES / MAISONS DE VILLE

De la fin du XVIII^e siècle et du début XIX^e

Ces maisons accolées de petites dimensions forment un tissu dense en centre ville.

Implantation

Les maisons de ville s'implantent la plupart du temps en alignement sur rue et sont mitoyennes. Elles sont accessibles de plain-pied ou par quelques marches.

Volumétrie et toiture

De gabarits modestes, elles forment un ensemble homogène grâce à leurs pentes de toit et égouts identiques ou très similaires. Elles disposent généralement d'un RdC, d'un étage et de combles. Elles ont souvent été surélevées.

Façade

Les ouvertures de ces façades sont généralement rythmées et identiques ou plus petites en étage(s).



Maisons rue de l'église au début du XX^e siècle (coll. privée) et aujourd'hui. Le bâti plutôt agricole de droite a été surélevé et possède aujourd'hui une typologie plutôt urbaine.



Maisons situées rue de l'Église. L'ensemble est relativement homogène avec une trame régulière. Cependant, l'ajout d'un étage sur seulement une d'entre elles déséquilibre la composition.



Maisons alignées avec la rue avec commerces en rez-de-chaussée.



Maison avec premier niveau surélevé par rapport à la rue



Maisons rue de la République



Maisons rue de la Mairie



Maisons avec porches donnant sur la rue. (rue Pasteur).



Vue arrière d'un porche



Porche indépendant

> MAISONS AVEC PORCHE

Les maisons avec porche sont attestées dès le plan d'intendance de 1785. On les retrouve donc essentiellement dans le centre ancien.

Les porches peuvent être inclus en façade ou indépendants et mènent à une cour intérieure (ils étaient probablement en partie voués aux activités agricoles).



Porche donnant sur la place de la République (ancienne place du Fliche), au début du XX^e siècle (coll. privée) et aujourd'hui.



II. TYPOLOGIES / MAISONS DE VILLE



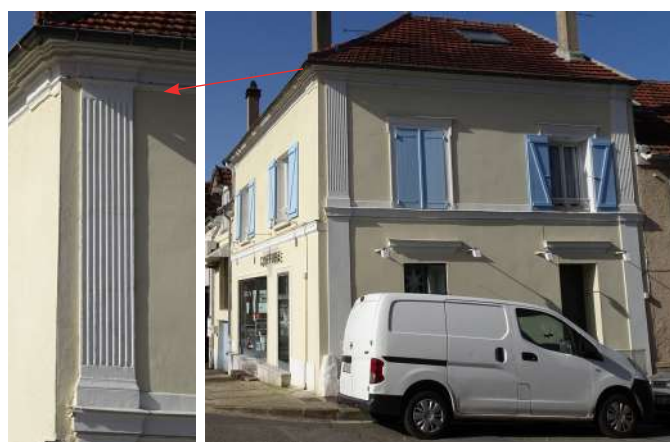
Maisons rue Pasteur et détail de pilastre

> MAISONS SPÉCIFIQUES AVEC DÉCORS DE PILASTRE*

Les maisons de ville possédaient, pour beaucoup d'entre elles, de riches décors constitués de pilastres* plus ou moins richement décorés et qui enrichissaient la façade en la structurant.

Malheureusement aujourd'hui beaucoup ont disparu, leurs traces ne subsistent que par la persistance de leurs chapiteaux* engagés dans les corniches* et qui témoignent de ce riche passé.

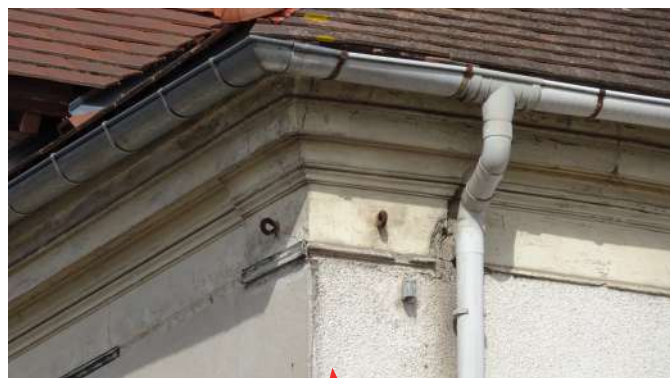
De beaux vestiges subsistent cependant qui pourraient servir d'exemple pour les restituer là où ils ont disparu en partie ou en totalité.



Maison place de la République et détail de pilastres.



Maison rue de la Mairie et détail de vestige de pilastre



Cette bâtisse devait être de grande qualité mais les différents ravalements ont grandement appauvri l'ensemble par souci de facilité.

PRESCRIPTIONS MAISONS DE VILLE

En cas de restauration ou de réhabilitation, il est important de conserver l'ensemble des caractéristiques édictées pour cette typologie* et en plus de veiller à :

- prendre en compte l'ensemble bâti lors d'une intervention sur une partie
- conserver la lisibilité des caractéristiques communes des maisons en bande
- restaurer ou reconstituer les décors existant et notamment les pilastres qui créent une identité forte au centre historique
- Les isolations par l'extérieur sont proscrites sur ce genre de bâti afin de ne pas les banaliser et de masquer les matériaux qualitatifs en place

> Se référer aux chapitres « Toitures » - « Façades » - « Clôtures »

II. TYPOLOGIES / NOTE SUR LES MAISONS JUMELLES

NOTES SUR LES MAISONS JUMELLES

Les maisons jumelles font partie de l'identité de Domont. Ces maisons entrent dans des typologies différentes mais datent en général de la fin du XIX^e et du début du XX^e.

Elles vont par deux ou par quatre, sont généralement accolées mais peuvent aussi être indépendantes une à une ou deux à deux (et positionnées de façon symétrique).

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Il est nécessaire dans un premier temps d'identifier la typologie de ces maisons et donc de se reporter aux prescriptions qui y sont liées.

Lors de travaux, il est primordial de traiter ces maisons jumelles accolées ou séparées en un ensemble cohérent en accord avec leur typologie afin de préserver (ou de retrouver) leur homogénéité et leur histoire commune. Isoler par l'extérieur est interdit.



Exemple de maisons séparées et composées par rapport à un axe de symétrie central. Encore très homogènes et elles ont préservé leur identité commune.



Exemples de maisons pas complètement jumelles mais basées sur les mêmes proportions et sur la même composition avec un toit à deux pentes et de riches décors de brique.



Exemple de quatre maisons jumelles en bande et en double symétrie. Il n'est pas évident au premier abord de voir que ces maisons étaient anciennement strictement identiques. Elles ont aujourd'hui complètement perdu leur homogénéité à cause en grande partie du changement des menuiseries toutes différentes et peu adaptées au bâti ancien (volets roulants avec coffret apparent, petits-bois collés sur certaines menuiseries et pas d'autres, portes d'entrée, portes de garage et portails tous différents).



Exemple de quatre maisons jumelles allant deux par deux



Maisons très appauvries
Voir détail en p. 4 du document



Autre exemple de maisons jumelles appauvries avec le temps

II. TYPOLOGIES / GRANDS ENSEMBLES

De l'après-guerre jusqu'aux années 1970

NOTA : seuls ici sont traités les premiers grands ensembles construits jusqu'aux années 1970 et qui se sont multipliés en réponse à l'accroissement de la population domontoise.

En effet, ceux-ci comportent des éléments urbains, paysagers et architecturaux qu'il est important de conserver et de mettre en valeur.

Implantation

Les résidences s'implantent en périphérie du centre ancien ou de la gare et s'organisent en un ensemble d'immeubles parallèles ou perpendiculaires afin d'encadrer des espaces arborés ou des terrains de sport. Ces bâtiments s'accompagnent toujours de grandes zones de stationnement.

Volumétrie

Ces constructions sont généralement des volumes rectangulaires ou cubiques simples de cinq niveaux avec toit plat et parfois à deux pentes.

Façade

Les façades sont généralement rythmées par les baies plus larges que hautes, en bande ou par l'utilisation de matériaux comme la brique. Certains bâtiments peuvent avoir un premier niveau de couleur différente afin de renforcer l'impression de socle.



Espaces paysagers et terrains de sport (Les Fossettes, Les Marlières)

PRESCRIPTIONS/ GRANDS ENSEMBLES

En cas de restauration ou de réhabilitation, il est important de suivre les règles suivantes :

- chaque édifice devra conserver ses caractéristiques et ses proportions afin de garder un ensemble cohérent. Celles disparues et avérées pourront être restituées en cas de restauration lourde
- Les isolations par l'extérieur sont autorisées sur ce genre de bâti en veillant à ne pas porter atteinte au caractère historique et / ou architectural du bâtiment et à son environnement immédiat au sein du quartier

> Se référer aux chapitres « Toitures » et « Façades »



Résidence Les Marlières



Résidence Les Fossettes



Résidence Les Fossettes



Résidence située Chemin des Marais . Écriture architecturale et matériaux typiques des années 1970

III. TOITURES

Les toits contribuent fortement à l'identité d'un espace bâti et à la perception que l'on en a. Ce sont les matériaux utilisés et leurs couleurs qui créent ou non cette unité.

FORME DE TOIT

> Se référer à chaque typologie

MATÉRIAUX

À Domont, il existe une certaine unité dans les matériaux de couverture. La majorité des couvertures est en tuiles mécaniques (1) et seuls quelques toits sont couverts en ardoises ou en tuiles plates (2).

L'ardoise

L'ardoise plus légère est adaptée aux fortes pentes de toit, on la retrouve donc sur des formes de toitures plus complexes et donc sur du bâti bourgeois : tourelle et toit à la Mansart* notamment.

Les restaurations et les réfections des toitures en ardoise existantes seront réalisées avec des ardoises de couleur analogue et de mêmes dimensions que les existantes. Les détails de couvertures, faîtage* et arêtiers* seront exécutés en zinc.



La tuile mécanique à emboîtement en terre cuite

Économique, facile et rapide à poser la tuile mécanique est caractéristique des constructions des années 1880/1940, période à laquelle naît la standardisation. On choisit désormais sa maison, où les éléments qui la composent, sur catalogue.

Les tuiles mécaniques à emboîtement présentent des nervures et cannelures simples ou doubles permettant leur emboîtement. Il existe plusieurs formats et modèles de tuiles : à losange (premier modèle à être développé par les frères *Gilardoni* au milieu du XIX^e siècle), monopole, à bourrelet, jura, pétrin etc.

On retrouve l'ensemble de ces modèles à Domont et sur les différentes typologies. Il est important de conserver cette diversité.

Les finitions de ces couvertures sont soignées, les tuileries développent en parallèle toutes sortes de modèles de faîtière, d'épis*, de frontons*, de tuiles de rives* en terre cuite portant des décors scellés au mortier* de chaux.



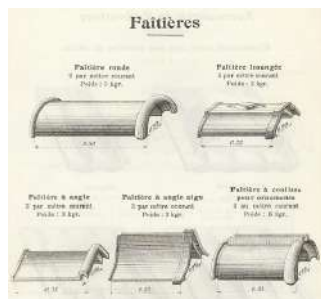
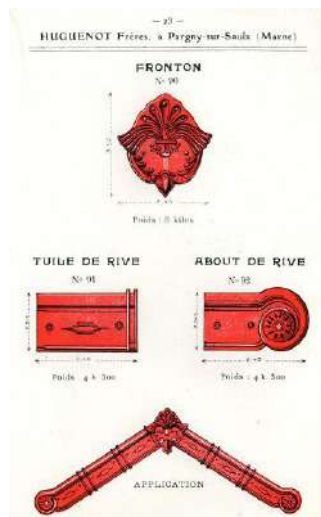
Exemples de couvertures avec des modèles de tuiles mécaniques différents.

	Tuile "Jura"	Tuile à emboîtement (mécanique) ou coulissante munie d'une simple auge assez plate. Modèle développé à la fin du XIX ^e siècle. Pente minimale du toit : 18° Nombre de tuiles par m ² : 13.3 Poids : 44 kg/m ² Aspect du toit : tranquille Prix au m ² : *Fr. 65.-
	Tuile "pétrin"	Tuile à emboîtement (mécanique) ou à coulisse munie de deux auges bien marquées, développée à la fin du XIX ^e siècle. Pente minimale du toit : 18° Nombre de tuiles par m ² : 13.3 Poids : 44 kg/m ² Aspect du toit : très marqué Prix au m ² : *Fr. 65.-
	Tuile losangée	Modèle proche de la tuile Jura. Le losange est censé retenir la neige tout en apportant un agrément esthétique. Modèle développé dès le milieu du XIX ^e siècle. Pente minimale du toit : 20° Nombre de tuiles par m ² : 12 Poids : 45 kg/m ² Aspect du toit : fortement coté Prix au m ² : *Fr. 67.-
	Tuile flamande	Tuile qui réunit en une seule deux tuiles creuses inversées. Elle est courante au Nord de l'Allemagne ou aux Pays-Bas ; importée en Suisse dès les années '50. Pente minimale du toit : 15° Nombre de tuiles par m ² : 13.5 Poids : 45 kg/m ² Aspect du toit : coté Prix au m ² : *Fr. 67.-

Diversité des modèles de tuiles mécaniques (les noms peuvent varier d'un fabricant à l'autre).

Source Jean-Daniel Jeanneret, Patrimoine suisse, « Les tuiles en terre cuite », 2002

Les couvertures doivent être dans la mesure du possible restaurées à l'identique et les éléments de décors conservés.



Ci-contre et ci-dessus extraits du catalogue *Huguenot frères*, tuiles de pignon et faîtières.

Source : extraits du document « Les tuileries de Pargny – sur – saulx »



Exemple de débord* de toit ouvrage sur demeure bourgeoise avec aisseliers* en bois s'appuyant sur un bandeau* large en briques venant couronner l'édifice.



Exemple de débord* de toit simple en bois. C'est un modèle classique dans le paysage domontois.



Ci-dessus et ci-contre exemples de pignon de toit avec fronton* et tuiles de rives*.



Ci-dessous exemples d'épis* de faîtage*.

Les tuiles mécaniques en béton

Après guerre, l'usage de la tuile mécanique en béton s'est développé sur les maisons neuves et parfois en remplacement de la tuile mécanique en terre cuite (photos en bas à droite). Lorsque la couverture est en terre cuite elle ne doit pas être remplacée par du béton, les toitures en béton d'origine peuvent être, elles, restaurées.

Elle prend souvent comme forme la tuile flamande qui a un profil en forme de « S » aplati en bout (voir dessin page 16). Ce peut être aussi une tuile picarde ou panne du nord dont le modèle est une évolution de la tuile flamande. Elle est souvent de couleur marron foncé et possède aussi des tuiles de pignon mais elles sont généralement moins décorées.

Gouttières et descentes

Les descentes d'eaux pluviales sont placées en limite de façade sans altération des modénatures*, les tracés en biais et en diagonale sont proscrits. Elles sont en zinc non peint.



Comme sur ces photos, les descentes de la façade principale peuvent se positionner soit sur la façade en retour soit en limite de façade (à côté des décors.)



Exemple de couverture en tuiles mécaniques en béton. À droite adapté à la typologie à gauche toit à l'origine en tuiles mécaniques.

III. TOITURES / CONDUITS ET SOUCHES DE CHEMINÉE - ÉCLAIRAGE DES COMBLES

CONDUITS ET SOUCHES DE CHEMINÉE

Les souches de cheminées anciennes seront maintenues et restaurées, elles font partie intégrante de la toiture et participent le plus souvent à la composition architecturale notamment dans les grandes demeures bourgeoises.

Les nouveaux conduits se positionneront le long des murs pignons* et le plus près possible du faîtage*, dans le tiers supérieur du pan de toiture. Les conduits seront si possible regroupés dans la même souche.

Les conduits de cheminée sont le plus souvent en brique, ils peuvent aussi être enduits au mortier* de chaux aérienne.

Certaines cheminées sont parfois aussi décorées que le reste de l'édifice. En cas de condamnation il est important de les conserver.



Ci-dessus, 4 exemples de cheminées faisant partie intégrante de la composition architecturale en brique et parfois enduites.

Le dernier exemple en revanche n'est pas à suivre : cheminées trop nombreuses par rapport à la taille du bâtiment, de tailles différentes et positionnées aléatoirement sans lien avec la façade.

PRESCRIPTIONS/ COUVERTURES

- Les couvertures doivent respecter la typologie et les matériaux du bâti concerné ainsi que l'identité et le caractère historique du bâtiment.
- Dans la mesure du possible les couvertures, les cheminées, les rives*, les faîtages* et les corniches* doivent être restaurés à l'identique en conservant au maximum les anciens matériaux
- Toute reprise de toiture devra respecter les orientations, les pentes et les matériaux de couverture
- Pour les nouvelles couvertures, les couleurs vives et les matériaux brillants sont proscrits
- Les matériaux neufs seront de même nature, forme et couleurs que les matériaux traditionnels. Les éléments d'origine seront conservés et mélangés aux nouveaux
- Les gouttières devront s'intégrer à la composition de la façade et seront en zinc non peint
- Tous les entourages de souches seront réalisés en zinc ou en plomb, les autres matériaux étant à écarter.

L'ÉCLAIRAGE DES COMBLES

Lorsque les combles se transforment en habitation, il est bien entendu nécessaire de les éclairer.

Plusieurs solutions sont possibles, les deux solutions les plus courantes sont : soit la création de lucarnes, soit la création de châssis de toit.

Création de lucarnes

Vus les styles architecturaux variés, il n'y a pas de lucarne type à Domont. Elles prennent différentes formes (à fronton*, en bâtière, à capucine...) et ont des matériaux variés : zinc, maçonnerie, couvertures diverses.

Création de châssis de toit

Les châssis de toit sont de plus en plus nombreux car c'est une façon relativement simple de ventiler et d'éclairer les combles.

Le châssis en tabatière* est utilisé depuis le XIX^e siècle, il est aujourd'hui remplacé par le châssis de toit très performant techniquement mais qui n'est pas toujours très bien intégré à la couverture.

III. TOITURES / ÉCLAIRAGE DES COMBLES

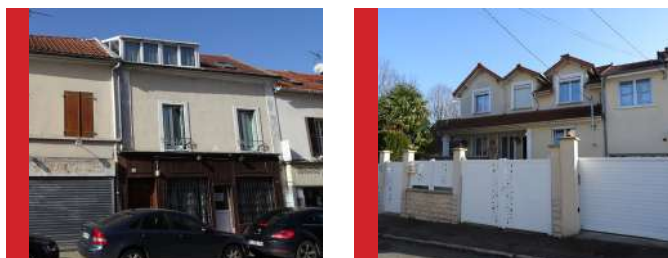


Exemples de lucarnes de types et de matériaux variés.

Aujourd'hui, des progrès importants ont été fait en la matière, certains châssis s'intègrent facilement à tout type de couverture et respectent toutes les normes thermiques.

Autres solutions

La modification des combles peut aussi être l'occasion d'un projet contemporain intégré judicieusement à la façade ancienne. Exemple ci-contre d'une baie contemporaine très bien intégrée à un mur pignon*.



Les lucarnes créées doivent prendre en compte la composition de la façade et le style de l'édifice pour ne pas former une excroissance sur le bâtiment. Ci-dessus à gauche, la lucarne ne respecte ni les proportions du bâti, ni la pente du toit. A droite, les lucarnes de diverses largeurs et pans de toiture déséquilibrent la façade.



Les châssis de toit créés doivent prendre en compte la composition de la façade et le style de l'édifice pour ne pas former une verrue sur le bâtiment. Ci-dessus en haut, ils s'intègrent discrètement au toit. En dessous, ils sont en saillie par rapport au plan du toit et sont trop larges.



Bel exemple de baie et de menuiserie contemporaines intégrées sur le mur pignon d'une maison en meulière traditionnelle.

Source photo CAUE 77 extraite du document « L'éclairage des combles » STAP/DRAC 77

PRESCRIPTIONS ÉCLAIRAGE DES COMBLES

LUCARNE

- Elle doit avoir les bonnes proportions pour ne pas déséquilibrer la composition d'ensemble et se positionner en adéquation avec l'ordonnancement* de la façade
- Les lucarnes reprendront les formes des typologies et des styles auxquels elles se greffent
- Les lucarnes doivent être positionnées dans le tiers inférieur du toit, plus proche de l'égout* que du faîtage*
- Elle doit avoir la même pente, les mêmes matériaux de couverture et la même couleur que la toiture sur laquelle elle s'implante
- La largeur de la baie ne pourra pas être supérieure à la largeur du percement de la baie inférieure. Cette baie sera plus haute que large et ne dépassera pas en hauteur d'ouverture les 2/3 de celle des baies de l'étage inférieur

CHÂSSIS DE TOIT

- Ils seront en nombre limité notamment sur les façades sur rue
- De dimensions réduites, plus hautes que larges, la longueur est positionnée dans le sens de la pente.
- Ils doivent être pensés en adéquation avec l'ordonnancement* de la façade et la couleur du toit.
- Incorporés à la couverture avec pose de type encastrée, sans saillie par rapport au plan de la couverture.

IV. FAÇADES / MATÉRIAUX

Les façades constituent l'élément essentiel du paysage urbain. La rue n'existe que par rapport aux bâtiments qui la bordent, sa qualité dépend donc de l'harmonie qui se dégage de l'ensemble du bâti.

COMPOSITION

> Se référer aux typologies

MATÉRIAUX

Les matériaux les plus utilisés à la fin du XIX^e et au début du XX^e siècle à Domont sont la meulière (en première position) et la brique. Ces matériaux sont de plus souvent associés. Leur variété de mises en œuvre crée un paysage urbain très riche et harmonieux dans le Domont historique.

LA PIERRE MEULIÈRE est une roche sédimentaire siliceuse qui se développe soit à l'intérieur de couches de calcaire, soit à l'intérieur d'argiles. Elle prend deux formes : compacte -de couleur grise- utilisée comme pierre de meule pour les moulins (d'où son nom) ou caverneuse -de couleur rougeâtre- utilisée en moellons* pour la construction.

Cette pierre qui s'avère être un matériau léger et bon marché (moins coûteuse que la pierre de taille mais à l'époque plus élégante que la brique) va être particulièrement utilisée pour la construction de maisons de la fin du XIX^e et jusqu'à la Seconde Guerre mondiale. Son caractère caverneux en fait de plus un bon isolant thermique et phonique.

> Les différentes mises en œuvre

La pierre meulière est utilisée indifféremment pour les grandes demeures bourgeoises ou pour les petites



1



4



2



5



3



6

Exemples de mise en œuvre avec un appareillage* plus ou moins soigné en Opus incertum* (appareil irrégulier) avec joints de différents types : 1. joints simples légèrement en creux, 2. joints dessinés de formes hexagonales (un des plus courants) avec contours creusés et de couleur rose. 3. moellons* réguliers avec joints simples et de 4. à 6. exemples de rocaillage (joints incrustés de fragments de pierres).

maisons ouvrières mais ce sont les qualités des mises en œuvres des joints qui les distinguent. La diversité de ces mises en œuvres encore visibles à Domont, crée une incroyable richesse architecturale qu'il est important de conserver lors de la restauration des parements.

Les moellons* sont le plus souvent appareillés de façon irrégulière (en *Opus incertum**). À l'origine on utilisait un mortier* de chaux (souvent coloré et rose) qui par la suite a été remplacé par un mortier* réalisé à base de ciment ou de mortier* bâtard, mélangeant ainsi le ciment et la chaux hydraulique.



Exemple de joint de couleur rosé. Décors en briques et céramiques.



D'une façade à l'autre le traitement de la meulière peut être différent. Encadrements, chaîne d'angle, bandeaux et corniche en briques



Assemblage de pierres meulières et briques rouges et jaunes.



Mise en œuvre de joints en ciment gris recouvrant partiellement les moellons*.



Mise en œuvre de joints trop larges et trop en relief à éviter.



Exemple d'imitation de meulière avec joints blancs possible sur les murs de clôture ou en soubassement* mais à éviter en façade car trop contrasté..

> L'association de matériaux et de décors

Dans les larges joints peuvent être incrustés des fragments de pierres, on parle alors de rocaillage. Cette technique anime la façade et participe à son décor. Un soin particulier est alors apporté à la facture du joint comme au choix des fragments de pierres (meulière, grès, galet...).

Suivant les moyens du propriétaire des décors plus ou moins riches viennent animer la façade de certaines maisons en meulière, tels que des décors en céramique ou l'incorporation de briques.

La brique est alors apposée en chaînages d'angle* ou en bandeaux*, voire en éléments décoratifs isolés. Elle est utilisée aussi pour les linteaux*, l'encadrement* et les appuis de baies. Elle peut être déclinée en plusieurs tons et disposée de manière à former des motifs géométriques, ou un jeu de bandes (alternance de briques).

Ces maisons peuvent aussi être réalisées avec des maçonneries mixtes meulière/enduit ou meulière/briques

> Se référer aux chapitres sur la céramique et la brique

> Restaurer une maçonnerie en meulière

Le parti de restauration devra être déterminé par un diagnostic précis réalisé par un professionnel.

• Le remplacement

Si le remplacement de certaines pierres s'avère obligatoire, il est nécessaire de trouver un matériau le plus proche de celui en place.

• Le nettoyage

Sa rugosité la rend très sensible à la pollution ou aux salissures biologiques (mousses, lichens ou algues). La technique employée sera fonction de l'ensemble des matériaux présents sur la façade et ne devra en

aucun cas endommager les maçonneries par un traitement à sec trop abrasif ou par un traitement utilisant trop d'eau (qui pourrait stagner dans les pores).

Privilégier :

> une nébulisation ou une projection d'eau sous faible pression (moins de 1 bar) en évitant les périodes de gel,
> un gommage réalisé avec un sablage fin, à faible pression (moins de 5 bars) et avec un sable fin.

Des essais seront à faire sur une petite partie en amont du nettoyage complet.

• Le mortier*

Les mortiers* de chaux sont à privilégier. Ce matériau microporeux permet de conserver une perspiration naturelle de la maçonnerie et ainsi la régulation naturelle des remontées capillaires.

L'emploi de **ciment** est néfaste pour le bâti ancien. C'est un matériau très rigide qui empêche les maçonneries de respirer. Il est de plus difficilement réversible sans abîmer les maçonneries et il reste très peu esthétique, c'est donc un matériau à éviter dans le bâti ancien : privilégier toujours la chaux.



À gauche meulière recouverte de ciment et à droite enduit au ciment masquant la pierre.

IV. FAÇADES / MATÉRIAUX

LA BRIQUE est faite à partir d'argile. Elle est généralement moulée ou étirée, séchée puis cuite. Leurs dimensions varient d'une manufacture à l'autre tout comme les teintes varient en fonction de la couleur de l'argile utilisé (rouge, rose, brun...). Les briques silico-calcaires de couleur jaune ou grise sont souvent utilisées pour le décor.

L'industrialisation de la brique généralisée à la fin du XIX^e siècle engendre la création de nombreuses usines (notamment à Domont) et les prix bas qui en découlent, entraînent une utilisation accrue jusque dans les années 1950 puis deviendra plus ponctuelle.

> Les différentes mises en œuvre

À Domont, la brique est beaucoup employée en parement notamment pour les grandes demeures, quelques grands ensembles et certains équipements mais aussi sur toutes les autres typologies en décors comme vu précédemment : chaînages d'angles*, linteaux*, jambages* ou appuis des baies ou de façon purement décorative.

Les décors et modénatures* présents à Domont sont très variés et sont constitués de briques disposées de manière à créer des éléments en relief. Le jeu de polychromie peut aussi permettre de créer des décors ou dessins en façade. Relief et polychromie* sont souvent associés.

> L'association de matériaux et de décors

Les bâtiments ayant des parements en briques



La brique a aussi beaucoup été utilisée pour les grands ensembles des années 1960-1970 en parement ou en décors

peuvent aussi avoir des maçonneries mixtes briques/enduit ou briques/meulière.

> Se référer aux chapitres sur la meulière et sur la céramique

> Restaurer une maçonnerie en briques

Tout comme la meulière, le parti de restauration devra être déterminé par un diagnostic précis réalisé par un professionnel.

• Le remplacement

Une brique trop altérée, cassée ou pulvérulente, risque de corrompre la stabilité de la maçonnerie, elle doit donc être remplacée. La brique de remplacement doit être du même type (dimension, texture, teinte). Les briques standards qui ne possèdent pas ses caractéristiques sont à éviter, comme les plaquettes ou fausses briques.



Maison de style régionaliste du début XX^e siècle avec façade enduite et briques de quatre couleurs différentes formant linteaux*, encadrements* de baies et bandeaux* décorés, créant ainsi une richesse du parement.



Maison de style régionaliste du début XX^e siècle en briques très claires (crème) avec décors de losanges et bandeaux* en briques ocre rouge.



Mise en oeuvre année 40/50 : les joints au ciment horizontaux sont épais et légèrement en creux pour créer un effet de lignes horizontales. Verticalement les briques sont posées à joints secs.



Les briques utilisées en décor sont là pour animer la façade, peintes elles banalisent le bâtiment ou au contraire le détachent visuellement de son environnement urbain. La peinture n'est de plus pas pérenne.



Éviter les joints trop larges et irréguliers qui ne mettent pas en valeur le parement en brique. Ici en plus, les joints grossiers sont en ciment.
> À proscrire (couleur et composition non adaptées).

• Le nettoyage

C'est l'état de salissure des parements qui déterminera la solution à employer pour le nettoyage, elle ne devra en aucun cas endommager les maçonneries.

Le nettoyage à l'eau à faible pression (2 bars maximum) est adapté pour les briques peu sales, les briques silico-calcaires, les briques vernissées et les décors peints.

• Le mortier*

La restauration du joint doit prendre en compte la qualité du joint d'origine. Cette restauration permet de garantir l'étanchéité perdue d'une façade.

Le rejointoiment doit être fait à la chaux, excepté pour les parements réalisés originellement au ciment. La finition du joint doit si possible reprendre celle d'origine (couleur et épaisseur). Le choix de la couleur est importante pour unifier l'ensemble de la maçonnerie. Un parement en brique ne doit pas être altéré esthétiquement par un garnissage trop épais des

joints. Il faut tirer les joints horizontaux au fer et veiller à ne pas élargir le joint, le rendre épais ou le laisser déborder. Un joint ne doit pas non plus être trop saillant* ou creux.

> Se référer aux prescriptions en fin de chapitre Façades



Corniche* et linteau* avec différentes mises en oeuvre de briques ocre et rouges.



Exemple de décors en terre cuite



Maison du début XX^e siècle avec façade en pierres meulières et rocaillage. Les décors, linteaux*, bandeaux* et encadrements des baies sont en briques ocre et rouges plus ou moins saillantes*. d'une grande richesse.



Parement entièrement en briques rouges avec décors de briques jaunes.

IV. FAÇADES / MATÉRIAUX

LES ENDUITS PLÂTRE ET CHAUX possèdent des fonctions décoratives mais aussi et surtout techniques (protection, isolation, régulateur d'humidité).

À Domont, les façades totalement enduites sont plus fréquemment présentes sur les bâtiments du cœur de ville ou sur les maisons modestes (maisons ouvrières) car ces mises en œuvre traditionnelles étaient moins coûteuses à l'époque.

Certaines parties des grandes demeures bourgeoises peuvent aussi recevoir un enduit partiel afin de différencier certains volumes et ainsi animer la façade (notamment sur les faux colombages* de type régionaliste) ou distinction entre façade principale et pignon. Les façades enduites dès leur conception doivent le rester pour conserver la cohérence architecturale du bâti. Il est de plus très important de conserver des enduits traditionnels à base de chaux car les nouveaux enduits prêts à l'emploi « ciment » ou « plastique » sont souvent inesthétiques et entraînent des désordres de différents types :



Les enduits permettent parfois d'imiter un matériau : brique ou de pierre de taille pour enrichir un bâtiment avec un budget réduit.

- étanche aux échanges thermiques
- création d'une surépaisseur très inesthétique
- teintes et finitions parfaitement uniformes qui vieillissent mal dans le temps et tendent à uniformiser le paysage urbain
- il est, de plus, difficile de revenir en arrière sans abîmer les maçonneries.

> Pour éviter cela un diagnostic précis doit être fait en amont d'une restauration.



Enduit ancien au plâtre et corniche en plâtre qu'il serait souhaitable de restaurer.



Façade enduite avec enduit type tyrolien (début XX^e).



Façade enduite à la chaux avec badigeon en couche de finition.



Enduits plastiques à proscrire : ils ne permettent pas les échanges thermiques, sont très uniformes, possèdent une finition inadaptée et le plus souvent masquent les anciens décors.

L'isolation par l'extérieur est difficilement compatible avec les typologies présentées dans ce document. Ces mises en œuvre nient complètement l'architecture sur laquelle elles viennent se greffer et toute la richesse architecturale disparaît, les volumes deviennent grossiers et sans intérêt. L'exemple ci-contre présente la nouvelle épaisseur de la façade de l'immeuble qui n'est plus dans le même plan que le soubassement. Une étude fine des améliorations thermiques doit permettre d'améliorer le confort thermique et les économies d'énergie sans en arriver à ces extrêmes.



Cœur historique : front bâti enduit sur la place de la République.

IV. FAÇADES / MODÉNATURES

MODÉNATURES

Modénature n.f. : ensemble des différents décors de la façade (encadrement, corniche, bandeau, céramique...)

Les villas et les maisons en meulière et en brique de l'époque 1880/1930 possèdent une riche ornementation. Comme vu précédemment, il s'agit souvent de jeux d'incrustation de motifs en brique plus ou moins saillants* et de différentes couleurs. Le ciment prompt (ou la chaux hydraulique) est aussi présent en façade notamment dans des éléments de plate bande en saillie ou des bas reliefs (il remplace l'ancien mortier* plâtre et chaux) mais cela reste assez marginal.

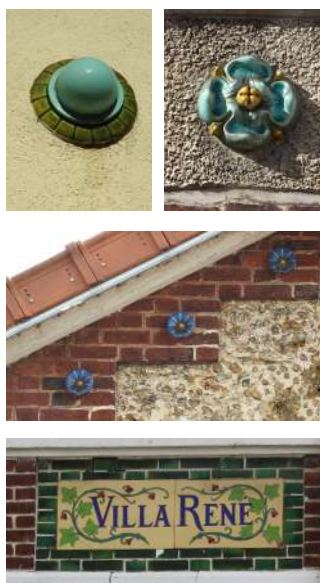
Les décors les plus utilisés après la brique sont les frises et les éléments en céramique.

LA CÉRAMIQUE architecturale décorative est réalisée avec de l'argile transformée à la cuisson que l'on retrouve sous de multiples formes. À Domont, les décors les plus courants sont les carreaux formant panneaux, les cabochons et les briques vernissées.

Ces éléments en céramique s'inspirent de différents styles artistiques et les motifs géométriques, végétaux et floraux y sont les plus représentés. Une attention très particulière doit être apportée à ces éléments lors d'une restauration.



Exemple de briques vernissées bleues sur un encadrement.



Ci-dessus et ci-contre, exemples de cabochons et de panneaux.



Les frises aux motifs floraux ornent généralement le dessus des fenêtres et permettent dans certains cas de masquer le linteau*. Ici linteau* métallique et frise se juxtaposent.



Linteau métallique surmonté d'un décor en ciment prompt



Panneaux et cabochons décorant un bow window



IV. FAÇADES / LES MENUISERIES

Les menuiseries sont une composante essentielle du paysage urbain et contribuent grandement à la richesse architecturale d'une ville.

À Domont, comme vu dans le chapitre sur les typologies, il existe une grande richesse du langage architectural et les menuiseries en font partie. Les formes, les tailles et les ordonnancements diffèrent suivant le style architectural.*

Les fenêtres

Les baies des différentes typologies ont des formes et des dimensions variées, le linteau* peut être droit, cintré ou en arc surbaissé, ce qui induit les formes et les styles des menuiseries.

Elles sont en bois et peuvent avoir plusieurs vantaux* fixes ou mobiles qui possèdent généralement des petits-bois* sur une partie du vantail* comme sur les exemples ci-dessous.

Ces petits-bois* sont une richesse à ne pas négliger, il est important de les conserver ou de les restituer. de façon traditionnelle/

Les portes

Les portes sont, suivant la taille du bâti, à un ou deux vantaux*, le plus souvent vitrés, et avec une imposte* elle aussi vitrée. Elles sont en bois ou en métal et possèdent des grilles ouvragées.

Les contrevents*

Ils sont de deux types :

- persiennes* métalliques repliées en tableau (le plus courant). Lorsque la baie est cintrée une butée en métal est installée pour accueillir les contrevents* qui du coup ne prennent pas la totalité de la baie. Ils

QUE SIGNIFIE « POSE D'UNE MENUISERIE EN RÉNOVATION » ?

Cela signifie que la nouvelle menuiserie sera posée sur le dormant existant (partie fixe de la menuiserie), cela entraîne des profils très larges et une perte importante de surface vitrée. Ce système, certes moins coûteux car plus simple à poser, est à proscrire.

> Voir détail en page suivante

sont presque invisibles une fois ouverts et laissent la place aux décors de la façade.

- persiennes* en bois à deux battants repliés en façade. Ce type se retrouve sur des bâtis moins décorés et participe à l'animation de la façade une fois ouverts.

Généralités

Dans le cas du remplacement d'une menuiserie, elle doit être réalisée sur mesure pour s'adapter parfaitement aux baies anciennes.

Malgré une certaine pression de la publicité et des démarcheurs commerciaux, il ne faut pas décider trop hâtivement du remplacement des menuiseries anciennes.

En effet, beaucoup de menuiseries anciennes sont encore en très bon état, leur isolation et leur étanchéité peuvent être améliorées par des moyens simples. Le remplacement de certaines d'entre elles est cependant nécessaire et dans ce cas la menuiserie de remplacement devra avoir des caractéristiques les plus voisines possibles de la menuiserie d'origine en s'adaptant parfaitement à la baie.



Beaux exemples de menuiseries d'origine conservées et qui participent à la richesse architecturale du bâtiment et de la ville, notamment par la variété des mises en œuvre des petits bois. Au centre, contrevents en bois repliés en façade et à droite, contrevents* métalliques persiennés* repliés en tableau.

Il est à noter que les menuiseries anciennes tendent à disparaître (en particuliers les fenêtres anciennes) dans le centre ancien. Elles sont remplacées par des menuiseries préfabriquées, le plus souvent en PVC, qui dénaturent considérablement la cohérence architecturale.

Le modèle pour une porte d'entrée doit être simple avec ou sans imposte* vitrée. À éviter les portes standardisées qui banalise l'architecture

> Voir détail en pages suivantes.



Quelques exemples de portes en bois ou en métal à un , deux ou trois vantaux* d'époque différentes



Menuiseries cintrées d'origine conservées.



Persiennes* métalliques.



Persiennes* métalliques.

IV. FAÇADES / MENUISERIES MISES EN ŒUVRE À PROSCRIRE

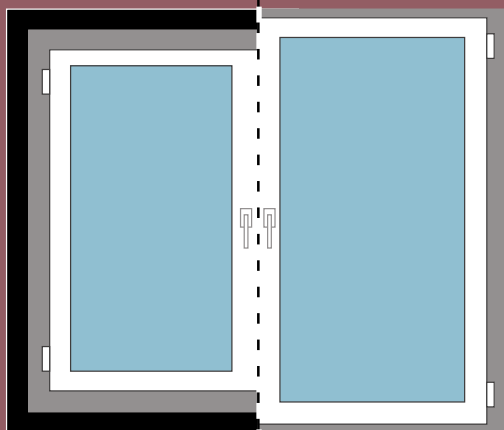
MENUISERIES EN PVC : POURQUOI LES INTERDIRE DANS LE BÂTI EN GÉNÉRAL ET DANS LE BÂTI ANCIEN EN PARTICULIER ?

Les menuiseries PVC ont, pour le grand public, deux avantages majeurs : 1. des prix attractifs, 2. elles demandent très peu d'entretien. Ces avantages apparents cachent en fait de nombreux inconvénients :

UNE PLUS OU MOINS IMPORTANTE PERTE DE LUMIÈRE À L'INTÉRIEUR DES BÂTIMENTS ET UNE ESTHÉTIQUE TRÈS PAUVRE QUI ENGENDRE UNE ALTÉRATION DE L'ARCHITECTURE À L'ÉCHELLE DU BÂTIMENT ET DE L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

Ces inconvénients sont engendrés par :

- la pose de menuiseries standardisées non adaptées aux dimensions exactes des baies anciennes : les jours restants sont comblés de façon plus ou moins heureuse.
 - la pose des menuiseries en « rénovation » c'est-à-dire sur le dormant* existant élargissent les profilés.
 - le fait que le PVC est un matériau moins rigide que le bois : les menuiseries sont plus épaisses et même parfois renforcées par du métal pour rigidifier leur structure.
- > La surface vitrée est considérablement réduite et par conséquent il en résulte moins de lumière (voir photo ci-dessous).

**POSE À PROSCRIRE DITE****« EN RÉNOVATION »**

Le dormant fixé dans la maçonnerie est conservé et la nouvelle fenêtre s'implante dessus. Cela réduit considérablement la surface vitrée et crée des profils très larges qui de l'extérieur changent la physiologie de la façade

POSE À RESPECTER

L'ensemble de la menuiserie ancienne est déposée et la nouvelle menuiserie vient s'implanter au même endroit (le plus souvent en feuillure* au nu du mur intérieur).

UNE DURABILITÉ RÉDUITE DANS LE TEMPS ET UNE EFFRACTION PLUS FACILE

Le PVC est présenté comme un matériau facile d'entretien, cependant il est sensible aux UV. Ainsi, son aspect se ternit avec le temps, les blancs jaunissent, et les couleurs (limitées dans le choix) passent. De ce fait, il est moins durable que le bois (qui bien entretenu peut se conserver plusieurs siècles) avec une durée de vie en moyenne d'une trentaine d'années.

De plus, le PVC peut être facilement brûlé ou fondu. Par conséquent, il facilite l'effraction : une porte peut être facilement ouverte par une lampe à souder ou un chalumeau.

NOCIVES POUR LA SANTÉ DES PERSONNES ET POUR L'ENVIRONNEMENT

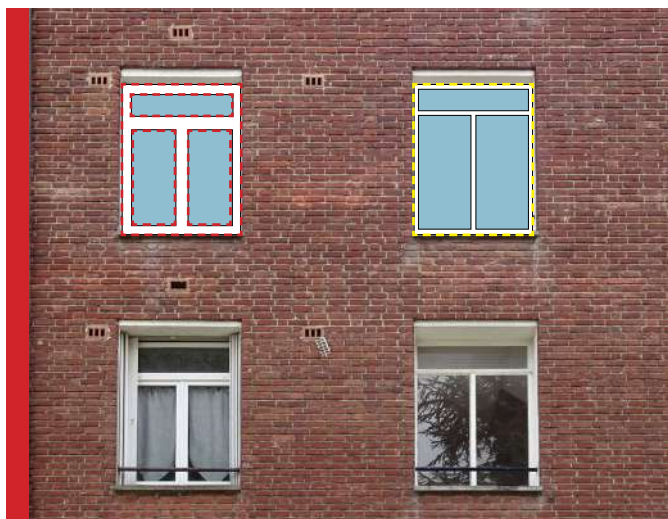
Le PVC ou chlorure de polyvinyle est fabriqué à partir de pétrole (éthylène) et de chlorure de sodium. Afin de stabiliser la composition, des additifs chimiques sont ajoutés, tels que le plomb et le cadmium qui sont des métaux toxiques pour l'environnement et la santé.

La fabrication du PVC, même si elle est soumise à des mesures de protections strictes et des normes, reste polluante pour l'environnement. En effet, sa fabrication concentre des substances chimiques nocives (plomb, cadmium, chlorure de vinyle...) qui sont difficilement traitées dans les eaux usées et qui se retrouvent dans les émissions atmosphériques. Lors de sa production, les professionnels se trouvent en présence de chlorure de vinyle, un gaz qui s'est avéré nocif et cancérigène pour l'homme.

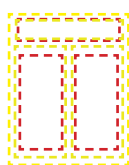
Le PVC a une durée de vie limitée et son recyclage pose problème. Ce matériau n'est pas recyclable et sa combustion est très polluante. Lors de son incinération, le PVC dégage des dioxines et de l'acide chlorhydrique. Ainsi en cas d'incendie domestique ou accidentel, ces gaz sont extrêmement nocifs. L'acide chlorhydrique entraîne une irritation des yeux, de la bouche, de la gorge, des voies respiratoires et de la peau.

Du fait de ses risques pour la santé et l'environnement (production, utilisation, élimination), des pays européens ont choisis d'interdire son utilisation ou de la limiter. Ainsi, la Suède a pros crit son utilisation depuis 1995, et le PVC est fortement réglementé en Autriche, au Danemark et en Allemagne (voire interdit dans certaines villes, comme Berlin, Munich et Bonn).

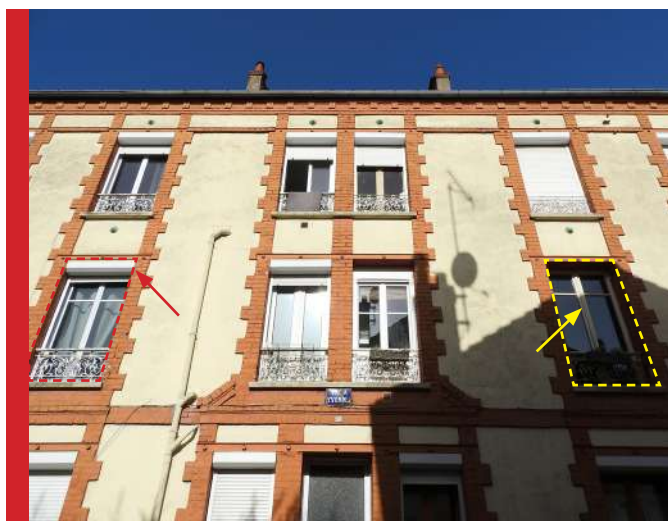
Sources :
Ministères de l'environnement, de la santé, du logement et de l'urbanisme du Luxembourg
France 5-2002 « Pour ou contre le PVC »
Ministère de l'environnement - rapport officiel du 3 Avril 1990
Commission européenne - le livre vert sur le PVC
<http://maisondeservices.com/habitation/page68.html>
http://www.encyclo-ecolo.com/PVC_et_environnement
<http://www.eccconstructionauvergne.fr/portes-fenetres-vitrages/portes-et-fenetres>
<http://www.partenaire-europeen.fr/Actualites/actualite-de-l'immobilier/L'actualite-nationale/PVC-utilisation-avantages-inconvénients-20100812>



La perte des petits-bois* et l'ajout de profilés de menuiseries plus larges que ceux d'origine tendent à déséquilibrer les proportions d'une façade et à appauvrir l'architecture. De plus, la surface vitrée étant réduite avec les menuiseries en PVC, la luminosité est plus faible qu'avec le vitrage d'origine comme le montre le schéma ci-contre (menuiserie récente en rouge).



Les menuiseries doivent s'adapter parfaitement à la baie ce qui ne peut malheureusement pas être le cas avec des menuiserie préfabriquées. Les matériaux aussi doivent être en adéquation avec le bâti ancien, le PVC est à proscrire pour ce genre de bâtiment ainsi que les volets roulants.



Façade dénaturée par des volets roulants et leurs coulisses en PVC et des menuiseries disparates. Le bâtiment est fortement altéré par ces changements. À noter que les petits-bois collés ne peuvent pas remplacer des petits-bois en bois comme leur nom l'indique.



Ci-dessus exemples de portes standard à proscrire : matériaux et tailles standards inadaptés au bâti ancien. Cette standardisation banalise l'architecture : elles sont aujourd'hui présentes sur la France entière et sur tout type de bâti annulant les caractéristiques architecturales de chaque région.

PRESCRIPTIONS MENUISERIES

- En général, restaurer plutôt que remplacer
- Les menuiseries s'adaptent aux baies (et non l'inverse) et sont en bois peints (peuvent être en aluminium sur du bâti plus modeste) avec des profilés identiques aux menuiseries anciennes
- Les vantaux* des fenêtres ont un recoupement par carreaux adapté à la datation du bâti
- Les bâtiments d'habitat collectif devront avoir les mêmes menuiseries par appartement et par niveau
- Les volets roulants sont proscrits
- Les contrevents* en bois ou en métal existants seront conservés ou restitués à l'identique
- Le PVC est proscrit



Le volet roulant PVC est à éviter, surtout allié à des contrevents.



Redimensionnement de baie avec du ciment et porte PVC à éviter.

IV. FAÇADES / FERRONNERIES - NOTE SUR LES COULEURS

FERRONNERIES

Les ferronneries jouent un rôle important dans la qualité architecturale. Il est donc important de soigner cet élément et d'en préserver les modèles anciens.

Domont comporte plusieurs ouvrages en fer forgé de grande qualité :

- les garde-corps
- les grilles ouvragées des portes d'entrée (vantaux* et imposte*)
- les marquises qui protègent les portes d'entrée.

Comme les éléments de terre cuite, ces ouvrages au cours du XIX^e siècle ont pu être réalisés en série grâce à l'utilisation d'un moule. Les coûts sont réduits et les propriétaires peuvent choisir leur modèle sur catalogue ce qui entraîne un développement important de ces ouvrages dans l'habitat et une multiplicité d'emplois sur une même façade.

Il existe une grande richesse d'ouvrages caractéristiques de la typologie et de l'époque du bâti.

Dans le cas d'un remplacement inévitable, il est souhaitable de mettre en place un garde-corps de facture similaire et dans le cas contraire de privilégier un barreaudage simple (barreaudage droit).

La couleur dans l'architecture est un élément important, bien souvent négligé et qui peut modifier la perception que l'on a des volumes, l'ordonnancement* et les proportions des façades. Il faut avoir conscience que la couleur est une décision d'aménagement au même titre que la composition d'un espace.

NOTE SUR LES COULEURS

La couleur est donnée par le matériau de base utilisé dans l'architecture (pierre, bois, terre cuite, ardoise,...) ou par un apport de matière colorante sur un support : les terres qui colorent les enduits, les pigments qui, associés à un liant*, colorent les surfaces des bois ou des enduits (badigeon).

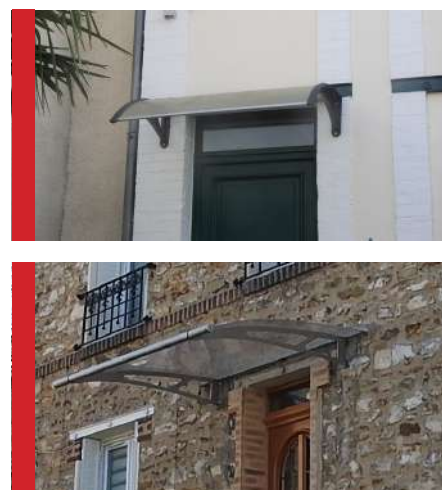
C'est pourquoi les couleurs sont différentes suivant les territoires, les époques de construction, les situations et les milieux d'implantation des bâtiments ; c'est cela qui fait l'identité et la richesse d'un pays.

Gamme générale

La gamme générale est composée des dominantes chromatiques architecturales d'une ville, constituées par la végétation, dominante importante du paysage, et par la couleur des toits et des murs lesquels repré-



Exemples de garde-corps de différents styles.



Exemples de marquises de différents styles

Exemples de marquises contemporaines à éviter

IV. FAÇADES / NOTE SUR LES COULEURS

sentent la majeure partie de la construction.

À Domont, la gamme générale est composée des couleurs chaudes de la pierre meulière, de la brique, et de la tuile mécanique en terre cuite, allant de l'ocre jaune à l'ocre rouge. Ce sont ces couleurs qui dominent largement le paysage de la ville ancienne et lui donne son identité.

Gamme ponctuelle

La gamme ponctuelle constituée par les éléments de second œuvre : les menuiseries, les ferronneries et les ornements est composée de couleurs en contraste avec la gamme principale soit en valeur, soit en tonalité.

La gamme ponctuelle doit permettre de différencier les maisons les unes des autres et être la marque personnelle de chaque propriétaire. Le choix de ces couleurs doit cependant s'harmoniser à l'architecture.

À Domont, les parements en meulière et en brique étant très présents visuellement, les menuiseries et ferronneries adoptent des couleurs assez neutres souvent blanches et noires. Seules les couleurs des décors animent la façade et contrastent avec celle-ci. Il existe peu d'exemple à proscrire, quelques exemples ci-contre.

LES COULEURS À PROSCRIRE

Exemples de couleurs trop criardes ou inadaptées aux teintes régionales



La gamme générale est constituée par la couleur des parements, la gamme ponctuelle est plus neutre et s'harmonise avec la gamme générale.

PRESCRIPTIONS FAÇADE

- En général, restaurer plutôt que remplacer
- En cas de travaux, les éléments de remplacement devront obligatoirement avoir des caractéristiques identiques à celles des éléments originaux : matériaux, couleurs, apparence du bâti, modénatures, menuiseries, ouvertures existantes, etc. Il s'agit de respecter l'aspect d'origine et ne pas changer l'harmonie des bâtisses.
- Le blanc pur et les couleurs qui se détachent trop visuellement dans l'espace urbain sont à proscrire.
- Poser des climatisations, paraboles et antennes en façade est interdit.
- Faire réaliser un diagnostic technique par un professionnel
- Adapter la technique de nettoyage employée au(x) matériau(x) présent(s) en façade et à leur éventuelle multiplicité
- Les joints de parements doivent être réalisés avec un mortier* de nature compatible avec les joints de liaison des murs. Le ciment ne doit être employé que lorsque sa présence a été déjà avérée sur le bâtiment
- Les mises en œuvre anciennes des joints doivent être respectées : reprise à l'identique des dessins des meulières notamment et du type de joints des briques
- Les ferronneries à remplacer doivent avoir un dessin le plus neutre possible : barreaudage droit de préférence.
- Le PVC est pros crit.

V. CLÔTURES, PORTAILS ET HAIES



Les clôtures participent à la qualité du lieu, elles assurent la continuité urbaine et la transition entre espace public et privé. Implantées le long des voies, elles figurent parmi les éléments les plus perceptibles du paysage urbain et sont, de ce fait, déterminantes dans la vision que l'on a de la ville.

Le respect de la typologie des murs-bahuts* permet de créer visuellement un espace urbain cohérent.



Haut mur en pierre meulière surmonté de grilles en fer forgé.



Mur-bahut* traité de la même manière que le soubassement de la maison.



Mur-bahut* en meulière à rocaillage et grilles en fer forgé avec pare-vues*. Le mur bahut est agrémenté de potelets en briques et béton.



Exemples de portillons en fer forgé



Divers exemples de portails en fer forgé et de poteaux les encadrant. Ils sont en brique avec ou sans alternance de couleurs, ou en meulière avec encadrement enduit. Les clôtures font généralement écho au décor de la maison.

LES CLÔTURES

Les clôtures à Domont sont constituées d'un mur-bahut* avec chaperon* mesurant de 50 cm à 1 m de haut et d'une grille en fer forgé avec ou non des pare-vues*. Les murs-bahuts* sont ponctués de potelets sauf pour les murs les plus bas.

Les clôtures sont majoritairement en meulière ou en briques apparentes, avec de la brique en décor dans les potelets. Le chaperon* peut être en béton ou en brique. Il peut arriver que la brique soit utilisée pour le mur-bahut*, mais la majorité des exemples sont plus récents (notamment en briques flammées peu adaptées). Certains murs sont complètement enduits.

Les décors sur le mur-bahut* et/ou les potelets s'ins-

CLÔTURES EN CIMENT ARMÉ

Comme dans beaucoup de zones pavillonnaires datant du début du XX^e siècle, celles de Domont comportent de beaux exemplaires de clôtures en ciment armé. Celles-ci se sont largement développées jusque dans l'entre-deux guerres. De facture simple ou avec motifs décoratifs ajourés, ces clôtures moulées témoignent de l'industrialisation des techniques.

Ci-contre > carte postale de 1925 présentant un pavillon d'exposition de clôtures en ciment armé et à côté exemples de clôtures en ciment armé de Domont.



pirent généralement du décor de la maison.

En cas de restauration, il est important de conserver au maximum les dispositions de la clôture en place : alternance de matériaux, couleurs...

Les nouvelles clôtures doivent, de préférence, reprendre les typologies* des clôtures existantes pour assurer une continuité visuelle dans le paysage urbain.

LE PORTAIL

Les portails et portillons s'insèrent de façon très simple dans la maçonnerie du mur. Ils sont généralement en fer forgé peints reproduisant les modèles anciens. Les portails anciens devront être de préférence conservés. Les nouveaux seront de factures très simples de forme rectangulaires afin de s'insérer au mieux.

PRESCRIPTIONS

- Entretien et restaurer les clôtures en place et d'origine / d'époque. En cas de travaux, il est obligatoire de proposer une clôture s'insérant parfaitement dans le caractère historique du bâti.
- Respecter les typologies de clôtures : mur-bahut* et grille
- Les grilles et les portails sont en métal de forme simple et traditionnelle
- Les chaperons* et les potelets sont de couleurs ou de matériaux différents
- Les clôtures et portails devront respecter une harmonie de hauteur avec leur environnement.
- Sont proscrits : les couleurs ne s'insérant pas harmonieusement dans leur environnement, les piliers de pierres artificielles, les portails de forme galbée, les portails et éléments de clôtures en PVC, les clôtures mixtes bois / maçonnerie et tous les matériaux étrangers aux traditions locales.



Ces types de clôtures et de portails standardisés en PVC ne respectent pas la typologie domontoise et banalisent l'espace urbain. Leur impact visuel est trop important et dessert le paysage urbain comme la maison.



Ci-contre, le haut mur en ciment et les portails ne sont pas accordés avec la typologie de la maison et desservent le paysage urbain.



Groupe de villas avenue Glandaz au début du XX^e siècle (source : coll. privée) et aujourd'hui. L'ensemble est plutôt bien conservé hormis le mur de clôture autrefois uniforme qui donnait de l'homogénéité à l'ensemble remplacé aujourd'hui par des murets et grilles disparates

V. CLÔTURES, PORTAILS ET HAIES

POURQUOI PLANTER UNE HAIE?

Le traitement des limites de propriété à travers l'utilisation du végétal est fondamental, il permet :

- de se protéger de la rue,
- de conserver les formes de toits existantes,
- d'avoir des vues sur le paysage,
- de participer à l'ambiance végétale de la commune.

La haie, sous ses différentes formes, a de multiples fonctions :

- réservoir de biodiversité,
- niches pour les oiseaux,
- perception des saisons.

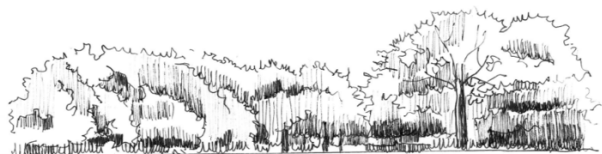
Elle fait partie de la composition du jardin tout en étant visible de l'espace public.

LES TYPOLOGIES DE CLÔTURES VÉGÉTALES

Plusieurs typologies de clôtures végétales sont à privilégier :

- **en limites séparatives avec l'espace public / verts :** planter des sujets végétaux en harmonie avec les clôtures minérales, notamment dans les quartiers résidentiels et anciens.
- **en limites séparatives des espaces naturels (jardins, terres agricoles, forêt) :** planter des haies libres, éviter les clôtures pleines pour favoriser les fonctionnalités écologiques de la trame verte¹ ;
- **dans les secteurs près des espaces boisés,** la clôture végétale est privilégiée ;
- les haies champêtres sont à privilégier **en bordure de sentier et des espaces agricoles.**

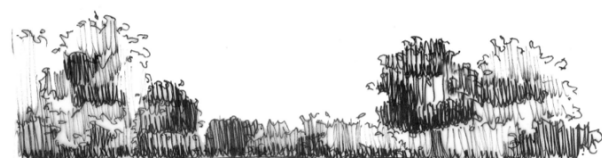
QUELLE HAIE EN LIMITE SÉPARATIVE DES JARDINS ET DES ENTITÉS NATURELLES ?



Haie stratifiée : rôle écologique important par la présence d'une diversité végétale riche. Source : Atlas paysage - Pays de la Loire



Haie constituée d'arbres de haut jet. Source : Atlas paysage - Pays de la Loire



Haie à dominante arbustive avec quelques arbres de haut jet. Source : Atlas paysage - Pays de la Loire



Haie clairsemée. Source : Atlas paysage - Pays de la Loire

¹LES HAIES DANS LE TISSU URBAIN, SUPPORT D'UNE TRAME VERTE

Une trame verte est une continuité ou un réseau d'espaces plantés. Elle décrit une fonction écologique équivalente à la notion de corridor.

Un corridor est une infrastructure naturelle assurant le maintien des continuités écologiques, un maillage entre des zones nodales (sites importants) et des zones tampons.

Ainsi, pour assurer la fonctionnalité des corridors naturels, les haies libres, stratifiées, composées d'essences diverses et sans structures minérales d'accompagnement sont à privilégier.

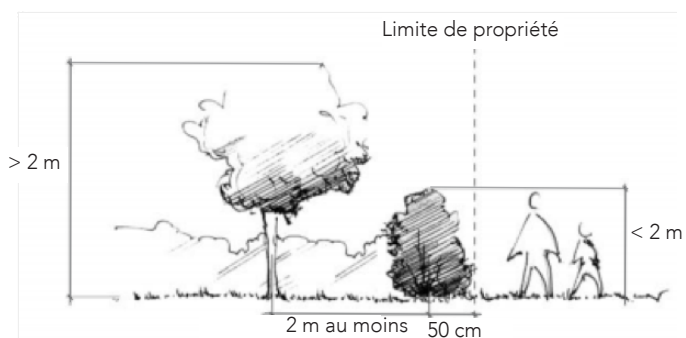
La haie libre de type champêtre est fortement recommandée pour les jardins donnant sur un espace agricole et la forêt. La haie garantira une transition harmonieuse avec le paysage rural.

QUELLE HAIE EN LIMITE SÉPARATIVE DE L'ESPACE PUBLIC ?

La clôture maçonnée peut être accompagnée de différentes formes végétales :

- **les grimpantes** s'enroulent autour des ferronneries et des murs pleins,
- **les haies libres** offrent du mouvement et de la variété visuelle aux limites de propriété en gardant la forme naturelle des arbustes. Leur gestion différenciée et les nombreuses essences différentes favorisent une plus grande biodiversité,
- **la haie semi-libre** donne une forme aux feuillages sans taille brusque,
- **la haie taillée** accompagne la structure de la limite par une taille géométrique.

Il est conseillé d'opter pour des haies plurispécifiques, composées de végétaux à feuilles persistantes* et à feuilles caduques*. Le type de haie, libre ou taillée, déterminera aussi le choix des essences. La grille qui accompagne la végétation est préférentiellement de couleur sombre (noire ou verte).



Les règles du code civil en matière de distance de plantation par rapport aux limites de propriété. Source CAUE 71

LES CHOSES À ÉVITER

Il est interdit d'occulter la grille (ou le portail composé d'une grille) par une plaque de tôle ou par tout autre système occultant : plastique, canisses ou haie artificielle en rouleau.



Haie taillée conseillée



Systèmes occultants déconseillés



Haie artificielle à éviter

V. CLÔTURES, PORTAILS ET HAIES

LE CHOIX DES ESSENCES

Seront sélectionnées les plantations d'essences végétales locales ou indigènes* et seront proscrites les espèces exotiques potentiellement invasives*. Il est conseillé de mélanger les espèces pour rompre la continuité visuelle et favoriser la biodiversité. Des arbustes à baies et à fleurs attireront oiseaux et insectes pollinisateurs.

LA HAIE NOURRICIÈRE

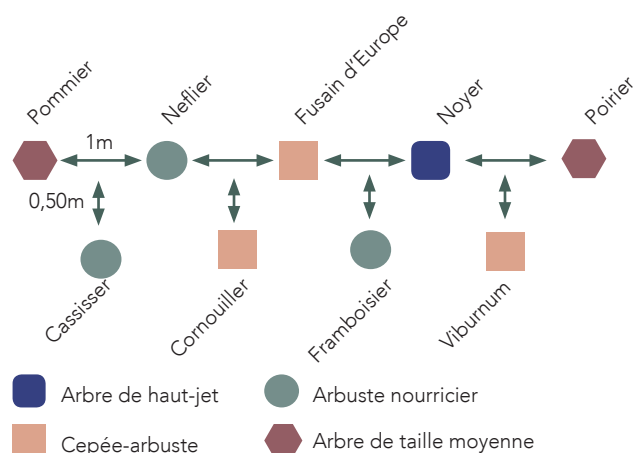
De nombreuses essences fruitières peuvent accompagner la haie libre. Les noisetiers, pommiers, poiriers et arbousiers apportent hauteur et gourmandises, tandis que des arbustes comme les framboisiers, les cassissiers, les groseilliers densifient le bas de la haie et offrent des baies tout l'été.

UNE HAIE POUR LA BIODIVERSITÉ

Des arbustes de différentes formes et tailles, une diversification des périodes de florissement et de fructification* permettront d'offrir une source de nourriture et des abris à la petite faune et des insectes pollinisateurs. Le lierre garantit des baies et un feuillage en hiver pour les oiseaux ; le viburnum lantana sera une promesse de floraison, de baies et d'un beau feuillage d'automne.



Exemple de haie libre. Source : Le Mur Végétal



Exemple de composition végétale pour la haie libre d'essences fructifères et mellifères*. Source : atopia.

Haie libre nourricière et mellifère*



Viorne obier
Mellifère*



Nerprun alaterne
Fructifère



Sureau noir
Mellifère* et fructifère



Fusain d'Europe
Fructifère



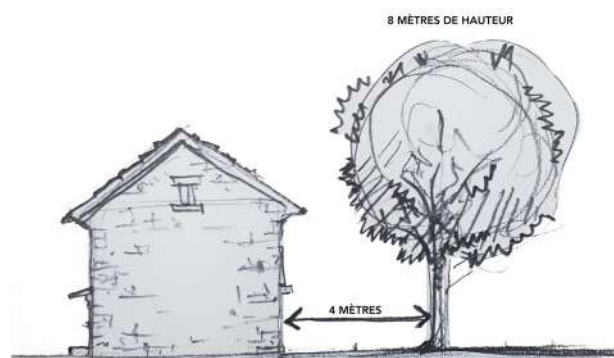
Groseiller
Fructifère, baies
comestibles



Amélanchier
Mellifère* et fructifère

L'ARBRE DANS LE JARDIN

Pour compléter la haie, des arbres isolés favoriseront la fraîcheur estivale. Le feuillage, la floraison et la fructification* seront des critères essentiels pour savoir quel aspect donner à son jardin. Les pommiers, noyers, pêchers se plaisent en Ile-de-France. Cependant, attention à la distance avec les habitations, évitez les bois cassant comme le robinier, le magnolia ou le marronnier et veillez à éloigner les système racinaires des canalisations.



Distance de plantation entre un arbre et le bâti. Source : atopia.

ESSENCES À ÉVITER

Les thuyas et les lauriers sont fortement déconseillés. Leur branchage trop compact et leurs feuilles trop acides, annihilent toute vie végétale à leurs pieds. Les lauriers, les cyprès, les conifères dont les sapins et autres résineux ne sont pas recommandés.

Les essences envahissantes sont des arbres et arbustes tels que le buddléia, la Renouée du Japon, l'érable Negundo, la Balsamine de l'Himalaya et le Robinier Faux-acacia. Elles prolifèrent très rapidement et remplacent les essences locales. Les plantes exotiques sont à éviter, comme l'herbe de la Pampa et le raisin d'Amérique.

Essence à éviter



Ailante du Japon



Buddleia de David



Erable à feuille de frêne



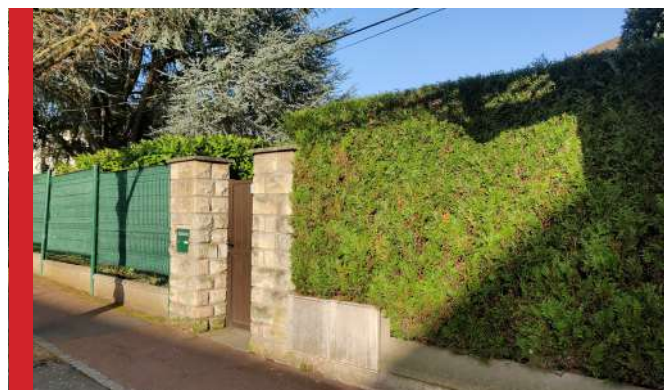
Renouée du Japon



Essence de laurier à éviter



Essence de palmier à éviter



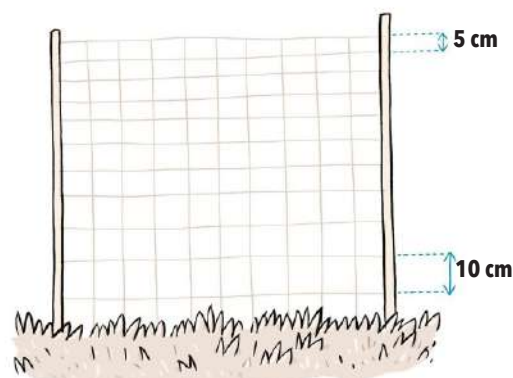
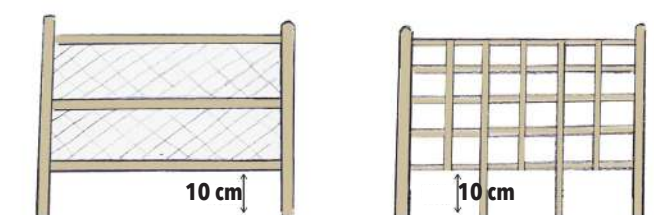
Essence de thuya à éviter

CRÉER DES CLÔTURES POUR LA PETITE FAUNE

Les clôtures en lisière de forêt ou de champs sont particulièrement susceptibles d'être fréquentées par la petite faune sauvage (hérisson, écureuil, lapin, amphibien).

Le compromis entre la haie et la clôture est d'installer une clôture de type « ursus »* à l'envers, les grosses mailles vers le bas. Elle sera ensuite camouflée par la plantation d'une haie devenue plus haute. Les mailles font minimum 15 cm². Il est aussi possible de ménager un passage de 15 à 20 cm sous la délimitation.

Il est préférable de planter des espèces locales dont des arbustes épineux. Afin d'augmenter la valeur écologique de la haie ; des petites structures comme des tas de bois, de foin ou de pierres peuvent être aménagés en bordure. Ces aménagements permettront d'offrir de nouveaux gîtes pour la faune.



Clôture « ursus »* placée à l'envers.
Source : Bruxelles Environnement

VI. EXTENSIONS ET CONSTRUCTIONS NEUVES

Il est nécessaire d'encadrer les évolutions du bâti en favorisant de l'architecture contemporaine de qualité respectueuse de son patrimoine bâti, de son environnement et de l'environnement en général.

Les extensions et les surélévations doivent prendre en compte la typologie sur laquelle elles viennent se greffer. L'enjeu est de créer du bâti moderne s'appuyant sur l'existant. Ces dispositions ne visent en aucun cas à produire une imitation des caractéristiques anciennes, l'architecture pastiche n'est pas souhaitable, sauf sur de petits modules, car elle ne peut être qu'une pale copie des dispositions existantes. Il est important d'intégrer au bâti ancien une architecture nouvelle qui respecte l'architecture existante par sa volumétrie, son rapport de proportion, ses matériaux...

LES EXTENSIONS

Les extensions viennent se greffer au bâti existant. Une extension ne doit pas venir altérer le bâti existant, elle doit au contraire par sa qualité d'exécution venir le compléter. L'extension doit à la fois venir se démarquer du bâti ancien et s'en inspirer subtilement.

Ainsi, une extension peut par exemple utiliser les mêmes types de matériaux pour assurer une continuité, comme la brique ou la meulière. Ou au contraire chercher à se démarquer en utilisant des matériaux différents (bois, métal, verre, béton). Dans les deux cas, les volumétries et proportions du bâti doivent être respectées. À Domont, peu d'extensions contemporaines significatives sont visibles.

LES SURÉLEVATIONS

Les surélévations permettent d'élever d'un ou de plusieurs niveaux une maison. Comme les extensions elles doivent être traitées avec soin. Elles doivent aussi être réalisées à partir des volumes et proportions du bâti existant.

Ainsi, il peut être envisagé de réaliser un niveau supplémentaire semblable, avec notamment l'utilisation des mêmes matériaux et la répétition d'un même rythme. Ou au contraire réaliser une surélévation dans une écriture plus contemporaine, toujours dans le respect des principes énoncés précédemment.

> Dans ces deux cas il est important de prendre contact avec un professionnel pour accompagner le projet.



Extension à Saint-Cloud (78) par Calixte Clément architecte. Les proportions sont adaptées, la couleur un peu vive.



Extension à Vanves (92) par Agnès et Agnès architecture, le matériau et les dimensions permettent son intégration.



Extension à Vaires-sur-Marne (77) par Cabanes et Chazottes Architectes. Le bois dans ses tons naturels se marie bien avec la pierre meulière. Les proportions sont adaptées au bâti existant.



Extension à Arcueil (94), par David Serero. Les proportions et le matériau choisis s'intègrent plutôt bien à l'ensemble malgré un léger « flottement » des fenêtres contemporaines (la couleur des menuiseries et ferronneries mettent en revanche peu en valeur l'ensemble).



Les proportions de l'extension de gauche s'accorde plutôt bien avec le bâti existant bien que celui-ci ait subi lui aussi quelques modifications tendant à le banaliser.

LES GARAGES

Les garages sont les bâtis en extension les plus courants. Ils sont accolés au bâti existant et/ou à la clôture. Ils doivent être réalisés avec grand soin et rester modestes car ce ajout peut dénaturer complètement tout un ensemble bâti de grande qualité comme on peut le voir sur l'image en bas à droite.



Cette surélévation s'accorde avec le bâti mais en revanche déséquilibre le front bâti en cassant son homogénéité.

Comme toute extension, il doit être construit en prenant en compte le paysage urbain environnant et en s'inspirant de l'architecture de la maison et des matériaux utilisés pour le bâti ou la clôture. La menuiserie doit par ailleurs être qualitative, de préférence en bois (éventuellement en métal de belle facture) notamment pour les typologies les plus riches.



Garage en brique en cohérence avec la clôture et la maison hormis la couleur vive de la porte qui ne correspond pas aux teintes domontoises.



Garage ancien de facture simple avec porte en bois qui s'intègre bien avec l'environnement proche.



Le garage n'est pas très qualitatif mais reste discret. Il aurait été souhaitable d'avoir une menuiserie et un couronnement plus qualitatifs.



Le garage en ajout abrite ici aussi une terrasse. Bien qu'un peu massif, les matériaux brique et ciment lui permettent de s'intégrer à l'ensemble environnant. En revanche, la porte du garage en métal gris est inadaptée. Elle devrait à minima être peinte pour homogénéiser l'ensemble.



Exemple d'un garage basique en béton non enduit et porte en PVC qui dénature fortement l'environnement proche et lointain.

VI. EXTENSIONS ET CONSTRUCTIONS NEUVES

LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Pour que les constructions neuves puissent s'intégrer au mieux dans le site, il est nécessaire de conserver des points communs à l'écriture architecturale ancienne tout en développant une écriture nouvelle.

De ce fait, l'implantation des nouvelles constructions doit respecter celle des constructions environnantes. Elles peuvent aussi conserver un rythme en façade similaire à l'existant, ou des matériaux semblables peuvent être utilisés. Enfin, les volumétries et les proportions doivent respecter celles du paysage urbain et ne pas trop s'en démarquer.

Les constructions nouvelles doivent adopter des attitudes durables que ce soit pour les bâtiments ou les espaces extérieurs privatifs.



Maison massive aux proportions grossières empruntant un vocabulaire architectural à plusieurs typologies : soubassement en pierres meulières, étage avec briques en décor années 1950 et toit à la Mansart : le tout n'est pas du tout harmonieux.



Intégration dans un tissu urbain d'une construction neuve à Issy-les-Moulineaux (92) par Janand + Delahousse Architectes. Construction alignée sur rue, mais adossée aux pavillons.



La même construction vue depuis les jardins. Le toit est à deux pans pour rester en cohérence avec les deux maisons voisines.



Domont : cette nouvelle construction - greffée sur le bâti ancien matérialisé par les pointillés - aurait pu mieux s'intégrer dans le paysage en ayant des caractéristiques contemporaines plus affirmées, en conservant, notamment, la grande ouverture ancienne et en y intégrant une menuiserie contemporaine. Le fronton* est aussi un pastiche d'une architecture néo-classique peu adaptée à une construction récente.



Pavillon récent, exemple d'objet architectural cubique ne prenant nullement en compte le contexte urbain dans lequel il vient s'insérer.



Construction neuve à Seclin (59) de Emmanuelle Weiss. Construction ayant reçu le prix «confrontation & dialogue» (lauréats 2014-2015) de MPF- René Fontaine. L'utilisation de la brique et son implantation en alignement sur rue permet une bonne intégration dans le tissu urbain.



TORONTO : maison de Moore Park par l'architecte Drew Mandel. La nouvelle construction s'inspire directement des maisons environnantes des années 1920. Elle reprend notamment leur gabarit et la forme de leur toit, tout en proposant une maison dont l'écriture architecturale est contemporaine.

Source : archdaily.com



AMSTERDAM : exemple d'architectures contemporaines reprenant les gabarits et les couleurs traditionnels mais avec une écriture moderne. L'ensemble juxtaposé reste très cohérent. Le quartier contemporain à droite adopte les gabarits et les couleurs des quartiers anciens ce qui crée un ensemble très harmonieux avec des écritures architecturales très différentes.

Source : A. Rouquette

Le propre de l'architecture est de tirer parti du lieu au bénéfice des projets. Pour asseoir leur insertion dans le tissu existant et poursuivre l'identité de la ville ou du quartier, les nouvelles constructions devront s'inspirer des typologies décrites : leurs volumes et leurs gabarits, leurs implantations, leurs toitures, le traitement de leur aspect extérieur... en les réinterprétant de façon contemporaine.



Immeuble à Domont, exemple d'objet architectural ne prenant nullement en compte le contexte urbain dans lequel il vient s'insérer.

PRESCRIPTIONS

Les constructions neuves et les extensions devront respecter les principes suivants :

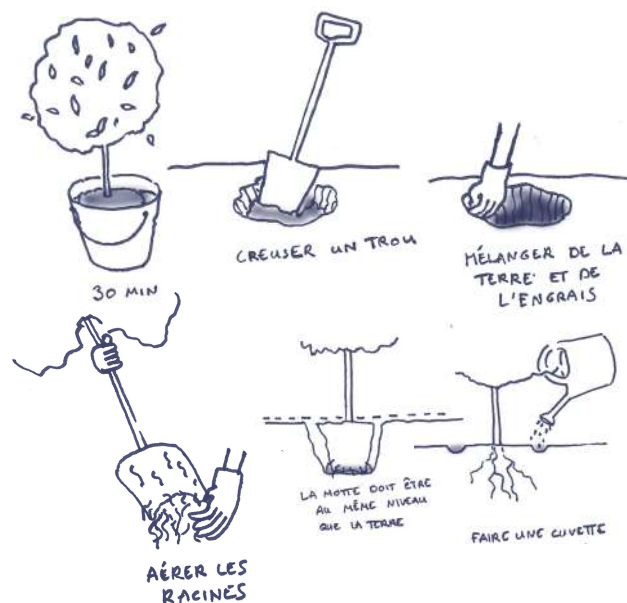
- conserver la structure parcellaire ancienne (découpage des parcelles, forme, proportions, dimensions et rythme)
- respecter l'environnement dans lequel elles s'inscrivent (pas de perte visuelle qualitative du site)
- ne pas altérer l'aspect visuel du bâtiment historique ou compromettre l'une de ses façades visibles depuis le domaine public
- harmonie des matériaux (couleur, pentes de toiture...) avec le bâti préexistant : proscrire la profusion / les contrastes de matériaux et de couleurs et les contrastes
- préserver et tirer parti des éléments caractéristiques du site d'implantation : clôture, végétation, typologies...
- respect et valorisation des volumétries anciennes existantes environnantes
- respect et valorisation des ordonnancements* et de la composition architecturale des bâtiments voisins
- privilégier l'architecture contemporaine de qualité, il est important que la ville évolue avec son temps

Les extensions seront soumises aux mêmes contraintes règlementaires que le bâtiment principal.

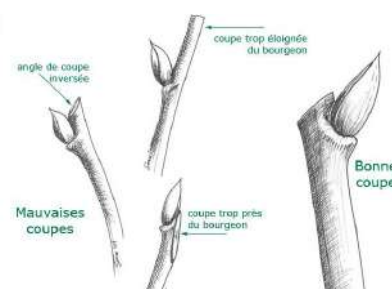
VII. PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT / GESTION DE L'EAU DE PLUIE

LES BONNES PRATIQUES DANS SON JARDIN

- Observer la nature du sol avant de choisir les plantations (drainant, sec, lourd, léger). Regarder l'ensoleillement et choisir ses plantes en conséquence. Le jardin état un petit écosystème, il faut organiser de manière naturelle la diversité des organismes y vivant. Les auxiliaires biologiques (coccinelles, chrysopes, oiseaux) sont nos alliés contre les nuisibles.
- Cultiver des plantes mellifères*, planter des haies diversifiées et réaliser des abris à insectes. Pratiquer des techniques préventives contre les ravageurs : rotation de culture au potager, plantes amies répulsives, mélanges de fleurs et des légumes...
- Diversifier la gamme végétale dans les massifs : vivaces, graminées, annuelles, arbres, arbustes, bulbes... Un moyen d'avoir un jardin qui change toute l'année !
- Éviter les plantes produites à l'étranger et favoriser les plants produits en France (cela réduit les émissions carbone et limite l'entrée de nouvelles maladies et insectes sur le territoire). Installer des plantes et fleurs naturellement présentes en France (éviter les essences exotiques type palmier).



Planter une haie et des arbres garantie des îlots de fraîcheurs et un brise-vent. Veillez à démêler les racines et à griffer la motte pour garantir une bonne reprise des végétaux après plantation.



Lors de la taille des arbustes, veillez à couper les branches légèrement au dessus d'un bourgeon

Source : Espacepouirlavie.ca

COMMENT ENTREtenir SON JARDIN ?

- Éviter les tontes basses et rapprochées : lever le niveau de coupe permet de préserver la vie microscopique sous l'herbe et d'éviter que les plantes ne jaunissent avec la chaleur.
- Récupérer les feuilles mortes à l'automne pour pailler les massifs
- Utiliser des solutions alternatives aux traitements des plantes du jardin (purins de plantes, paillage, couvre-sol)
- Se renseigner sur les tailles douces pour les arbres et arbustes. Une taille trop brutale peut entraîner l'évolution de l'arbre vers un arbre dangereux.

GESTION DE L'ARROSAGE

L'arrosage des haies libres peut-être limité grâce au choix d'essences nécessitant peu d'eau. En cas de nécessité d'arrosage, il est recommandé un arrosage nocturne ou en soirée, plus efficace et plus économique en raison de l'absence d'évaporation due au soleil et au vent.

Les eaux pluviales récoltées par les systèmes de récupération sont utilisées pour arroser à la période de plantation. On précise qu'il est préférable d'arroser « peu souvent mais beaucoup », plutôt que « souvent un peu », afin de favoriser l'enracinement profond des plantes.

Des couvre-sols et vivaces* tapissant peuvent être utilisés pour compléter les haies et massifs arbustifs. Ces plantes permettent de conserver une humidité optimale au pied des arbres et de limiter le développement des adventices*.

VII. PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT / ENTREtenir SON JARDIN

TRAME BRUNE

Moins connue que les trames vertes et bleues, les trames brunes prennent de plus en plus d'importance dans les projets urbains et écologiques. La trame brune constitue la qualité du sol, essentielle au fonctionnement des écosystèmes.

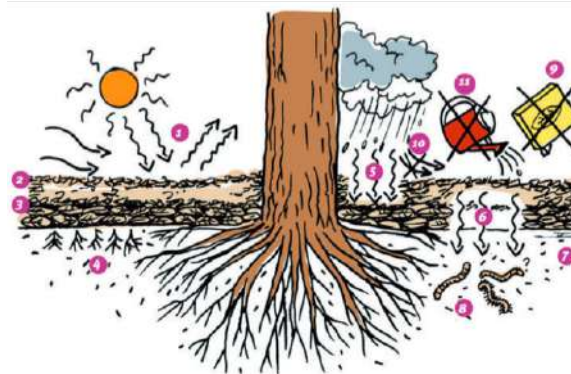
Les sols sont vivants, pour les protéger il faut limiter leur imperméabilisation même à l'échelle du jardin. En plus de contenir une multitude d'espèces vivantes, le sol permet l'infiltration de l'eau, la transformation des organismes en nutriment, il absorbe et stock du CO² et participe à la lutte contre les pollutions en agissant comme un filtre.

Des alternatives existent comme le mélange terre-pierre pour stabiliser des sols de jardins.

L'entretien / la gestion sera importante pour préserver la qualité de votre jardin.

Une gestion différenciée*, sans intrants chimiques, des tontes espacées, des plantations de couvre-sol et le recours au paillage garantiront un bon développement de la vie souterraine.

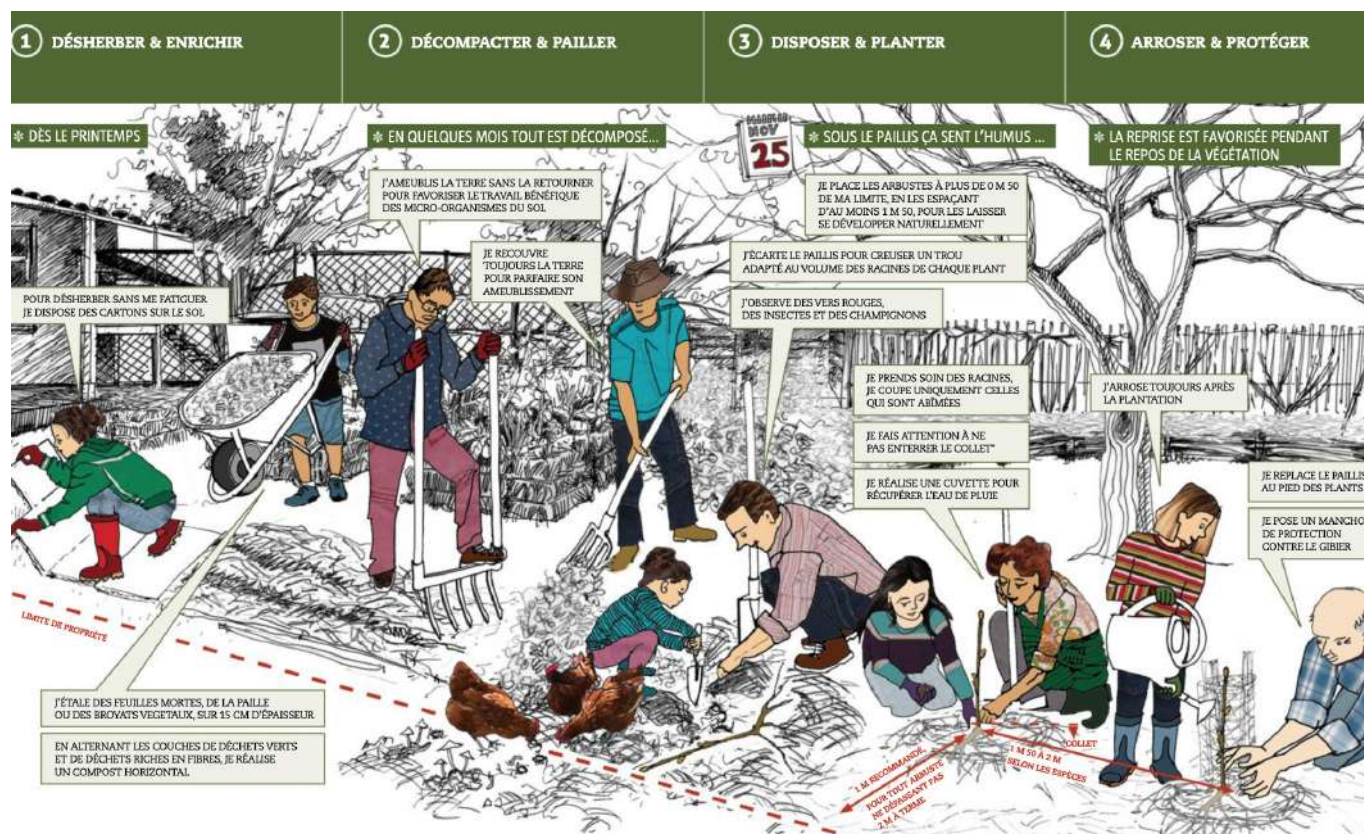
AVANTAGES DU PAILLAGE



- | | |
|--|---------------------------------------|
| 1 Limitation des effets desséchants du vent et du soleil | 6 Redistribution progressive de l'eau |
| 2 Bois raméal fragmenté (BRF) | 7 Enrichissement du sol |
| 3 Paillage de feuilles mortes | 8 Développement de la faune |
| 4 Limitation des adventices | 9 Fin des engrais |
| 5 Stockage de l'eau | 10 Fin du lessivage |
| | 11 Fin des arrosages |

Source : Guide de gestion écologiques des espaces collectifs publics et privés, Natureparif, Paris, octobre 2016,

ENTREtenir SON JARDIN



L'entretien du jardin. Source : https://issuu.com/caue85/docs/lahaiedevotrejardin-laplantation_we

VII. PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

LIMITER LES EFFETS DE RUISSELLEMENT

Afin de limiter la production d'eau de ruissellement et donc les quantités d'eau pluviales à stocker dans les bassins de rétention, il est préconisé de limiter au strict minimum les surfaces imperméabilisées* pour l'emprise des constructions comme pour l'aménagement des espaces extérieurs.

En fonction des secteurs urbains de Domont (voir zonage et règlement du PLU), les terrains doivent respecter à minima une certaine superficie traitée en espaces verts, en pleine terre et hors sol.

Pour les espaces sur dalle, ils doivent comporter au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale pour favoriser l'épanouissement des végétaux.

PRESCRIPTIONS

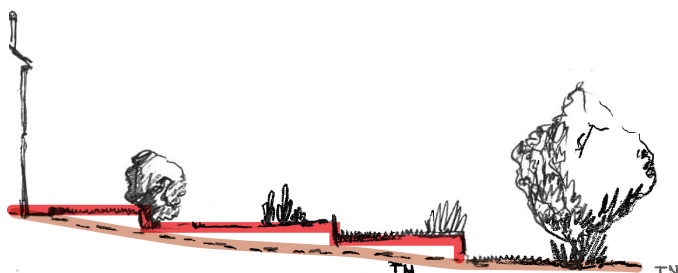
Il est important de suivre les règles suivantes :

- utiliser des « pas japonais* » pour les accès piétons, constitués de dalles en pierre ou de rondins, disposés sous forme de pas, sur un terrain perméable.
- aménager de terrasses en bois plutôt qu'en béton
- favoriser de l'infiltration et de l'évaporation par les plantations,
- éviter le compactage des sols

AMÉNAGER UN JARDIN EN PENTE

Il est important de bien différencier une pente douce d'une pente forte. La pente douce varie entre 5 et 8%, elle est accessible et ne nécessite pas de grands travaux. En raison de l'inclinaison du terrain, le sol aura tendance à s'éroder et la pluie à ruisseler. Il est donc conseillé de choisir des plantes faciles d'entretien et des plantes à rhizome dont le système racinaire stabilisera le terrain. Le thym, la lavande ou les camélias sont tout indiqués.

Pour des jardins à forte pente, il est possible de modeler des paliers successifs.



RÉCUPÉRER L'EAU DE PLUIE

L'utilisation des eaux de pluie pour des usages ne requérant pas de l'eau potable est une solution écologiquement intéressante. L'eau de pluie peut servir à l'arrosage du jardin, au lavage de la voiture... On peut récupérer l'eau de pluie des toits dans un tonneau ou une citerne placées près des descentes de gouttières. Les couleurs vives sont à éviter. Les piscines naturelles sont également un bon moyen de stocker l'eau pluviale.



Source : brico-guide.com

PROTÉGER LES SOURCES

La notion de source définit les réservoirs d'eau naturels (et non artificiels), c'est-à-dire les endroits où l'eau sort naturellement du sol, tels que les puits, rus, mares, étangs, petits bassins, fontaines, abreuvoirs, infiltrations, remontées de nappes phréatiques. Un recensement des sources est en cours sur la commune.

PRESCRIPTIONS

Pour préserver les sources, il est prescrit de :

- renforcer les berges en plantant des essences adaptées aux milieux humides et stratifiées (aquatiques, herbacées, arbustives)
- privilégier les interventions « douces » et prévoir des « zones refuges » pour la faune, notamment pour préserver les berges
- éviter l'introduction d'espèces. Cela peut influencer négativement la diversité biologique de la source
- éviter de recourir aux produits chimiques à proximité ou dans la source (dés herbants, insecticides, etc.)
- exporter les déchets végétaux hors de la source pour éviter son comblement

Rappel : Le recours à la récupération des eaux pluviales à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments est réglementé par l'arrêté ministériel du 21 août 2008.

VII. PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT / CÔNES DE VUES

LES CÔNES DE VUE

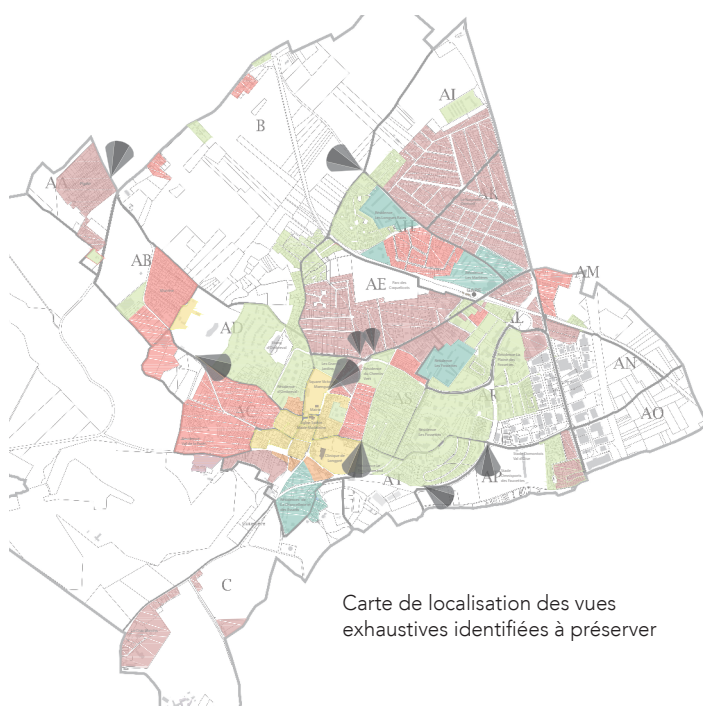
Outre l'agrément que représentent pour riverains et promeneurs les cônes de vue, ces derniers constituent des repères qui permettent de se situer dans la ville. Les cônes de vues sont essentiellement tournés vers le paysage agricole à l'est et au nord de Domont. Ces vues sont situées pour la plupart sur des points hauts, le long de rues perpendiculaires à la pente, structurées par les façades des maisons, les alignements d'arbres, les clôtures et la végétation privée.

Certaines vues peuvent être progressivement masquées par des constructions ou de la végétation. La mise en valeur du cadre de vie à Domont passe par la valorisation des cônes de vue et par la réouverture des perspectives occultées en trouvant des moyens de préserver l'intimité des habitants sans affecter les vues sur le paysage.

PRESCRIPTIONS

Pour préserver ces cônes de vue, il faut :

- conserver les alignements végétaux qui structurent la vue,
- éviter l'implantation de construction venant fermer la vue,
- porter une attention particulière au traitement des clôtures et à l'aménagement de l'interface entre espace privé et espace public



Carte de localisation des vues exhaustives identifiées à préserver



Vue identifiée sur l'avenue Glandaz.



Perspective visuelle sur la rue du Lavoisier Philibert.



Vue identifiée sur l'allée des tilleuls.



Vue identifiée rue d'Ombreval.

VIII. LEXIQUE

Adventice n.f. : appelé également « mauvaise herbe », désigne, pour les agriculteurs et les jardiniers, une plante qui pousse dans un endroit sans y avoir été intentionnellement installées.

Agrégat n.m. : matériau naturel rocheux formé à partir d'éléments d'origines diverses.

Aisselier n.m. : pièce de charpente verticale ou oblique soulageant une pièce horizontale (entrait...).

Appareillage n.m. : disposition des pierres ou des briques qui composent une maçonnerie.

Arbalétrier n.m. : pièce de charpente inclinée dont l'extrémité basse s'assemble à l'entrait (pièce de charpente horizontale) et dont l'extrémité haute s'assemble au sommet du poinçon (pièce de charpente verticale).

Arêtier n.m. : dans une charpente, pièce oblique qui constitue l'angle saillant d'un toit. En couverture, l'arêtier désigne l'élément qui couvre deux versants de toit formant un angle saillant.

Bandeau n.m. : bande horizontale (parfois saillante*) disposée au droit des planchers -pour marquer visuellement la division des étages- ou sous le débord de toit pour couronner le bâtiment.

Caduc, caduque adj. : les plantes à feuillage caduc ne sont pas totalement persistantes. Cela signifie que ces plantes perdent leur feuillage en hiver ou dans le courant de l'année en fonction des espèces.

Chaîne (ou chaînage) d'angle n.f. : décor peint ou saillant situé en angle ou en bordure de façade. La chaîne d'angle peut être harpée* ou former un pilastre*.

Chaperon n.m. : élément maçonné (brique, béton) qui vient couronner le mur-bahut*.

Chapiteau n.m. : élément évasé situé au sommet d'un support (colonne, pilastre*, pilier).

Chéneau n.m. (chéneaux pl.) : conduit en pierre, en métal ou terre cuite qui recueille les eaux de pluies à la base d'une toiture pour les évacuer vers des tuyaux de descente. Contrairement à une gouttière qui est un conduit suspendu, le chéneau est lui compris dans une corniche* ou soutenu par celle-ci.

Ursus / clôture de type ursus : c'est un grillage noué en grosse maille, utilisé à la base pour les enclos de moutons. Les références avec de mailles plus petites en partie basse conviennent parfaitement pour les poules, les canards, les oies et autres petits animaux.

Colombage n.m. : synonyme de pan de bois, l'architecture de pan de bois est constituée d'une ossature en bois (éléments de charpente assemblés sur un même plan) remplie par un hourdis (brique, torchis, plâtre).

Contrevent n.m. : occultation extérieure d'une baie (le volet étant une occultation intérieure).

Corniche n.f. : moulure* saillante s'élargissant du bas vers le haut et qui couronne et protège une façade.

Débord de toit : élément de la charpente débordant sur le mur pignon.

Dormant n.m. : partie fixe d'un châssis de porte ou de fenêtre.

Écharpe n.f. : dans un panneau de planches jointives (volet ou porte), pièce de bois en diagonal empêchant le déplacement des planches. Associée à des pièces de bois horizontales, le tout forme généralement une forme de Z.

Égout de toit n.m. : partie inférieure d'un versant. L'égout peut avoir un plan et une pente différente du reste du versant.

Émaillé,e adj. : recouvert d'émail, matière vitreuse transparente ou opaque qui protège, colore ou apporte de l'éclat à un élément.

Encadrement n.m. : bordure qui encadre une baie. L'encadrement peut être saillant* (en pierre ou au mortier, mouluré ou non) ou simplement peint sur la façade.

Épi de faîtage n.m. : élément décoratif en terre cuite ou en zinc qui orne les extrémités du faîtage* du toit.

Espèce indigène n.f. : une plante indigène n'a pas besoin de la main de l'homme pour se développer. Par définition, c'est une plante qui était déjà là. Soit une plante sauvage, une fleur, un arbre ou un arbuste qui a poussé naturellement dans un milieu donné et qui s'y est développé.

Espèce invasive n.f. : c'est une espèce envahissante exogène, est une espèce vivante exotique qui devient un agent de perturbation nuisible à la biodiversité autochtone des écosystèmes naturels ou semi naturels parmi lesquels elle s'est établie

Faîtage n.m. : partie la plus élevée de la toiture qui marque l'intersection horizontale de deux versants dont les pentes sont opposées.

Feuillure n.f. : entaille située dans l'embrasement d'une baie destinée à recevoir un châssis ou des vantaux*.

Fronton n.m. : ornement de forme triangulaire ou semi-circulaire couronnant la partie supérieure d'une fenêtre, d'une lucarne, d'un portail ou d'un édifice.

Fructification n.f. : la fructification est le phénomène de transformation par fécondation des fleurs en fruits.

Gestion différenciée n.f. : la gestion différenciée est une façon de gérer les espaces verts en milieu urbain, souvent accompagné souvent d'une augmentation du taux de végétalisation, de la surface boisée et d'une réduction de l'usage des pesticides et désherbants et de l'exportation des produits de fauche et de taille, etc.

Harpé, e adj. : éléments maçonnés disposés en alternance, notamment chaîne d'angle* harpée.

Imposte n.f. : partie fixe ou mobile, vitrée ou non, placée au-dessus d'une porte ou d'une fenêtre et moins haute que la baie.

Jambage n.m. : montant vertical d'une baie.

Liant n.m. : mélange de plâtre, de chaux ou de ciment permettant de lier entre eux des agrégats* après hydratation et qui en durcissant acquiert des caractéristiques mécaniques (résistance en compression, en traction, adhérence).

Linteau n.m. : pièce allongée horizontale située au-dessus d'une baie et destinée au transfert des charges vers les jambages* ou les trumeaux*.

Mâchefer n.m. : résidu de l'incinération du charbon ou de déchets issus des usines d'incinération. Mélangé à un liant comme de la chaux ou du ciment, il se transforme en béton de mâchefer d'une couleur variant du gris au gris foncé.

Mellifère adj. : les plantes mellifères sont les plantes produisant de bonnes quantités de nectar et de pollen de bonne qualité et accessibles par les abeilles.

Modénature n.f. : proportion et disposition des moulures* et membres d'architecture formant l'ensemble des différents décors qui caractérisent une façade (encadrement, corniche, bandeau, céramique...). L'étude des modénatures permet de différencier les styles et, souvent, de dater la construction des bâtiments.

Moëllon n.m. : pierre de construction de petites dimensions, non taillée, maniable en raison de son poids et de sa forme.

Mortier n.m. : mélange obtenu à l'aide d'un liant*, d'un agrégat* avec adjonction d'eau pour maçonner.

Moulure n.f. : ornement architectural, allongé, creux ou saillant*. On trouve les moulures essentiellement dans la décoration des encadrements de baies, dans les balconnets ou encore dans les corniches. La moulure peut prendre une forme convexe ou concave.

VIII. LEXIQUE

Mur-bahut n.m. : mur de clôture dont la hauteur ne dépasse pas celle d'un siècle.

Mur gouttereau n.m. : mur extérieur sous les gouttières ou les chéneaux* d'un versant du toit.

Mur pignon n.m. : mur perpendiculaire à la façade principale.

Noue n.f. : angle rentrant à l'intersection de deux pans de toit qui assure l'étanchéité de cette jonction et joue le rôle de chéneau en canalisant les eaux de ruissellement vers la base de la toiture.

Opus incertum, appareil irrégulier n.m. : appareil constitué de d'éléments de grosseur variable et de forme irrégulière, mais taillés en vue de la pose.

Ordonnancement n.m. : agencement méthodique des éléments, composition architecturale rythmée.

Pan de bois n.m. : synonyme de colombage.

Pare-vue n.m. : panneau, ajouré ou non, permettant d'éviter le regard des passants ou des voisins sur un jardin, une terrasse, un balcon, etc.

Pas japonais : petite allée continuée de dalles en pierre ou de rondins, traversant un massif de gazon ou une petite pièce d'eau, construite de telle sorte qu'une personne pose son pied sur chaque dalle sans avoir à marcher en dehors des dalles.

Persienne n.f. : contrevent* formé de lamelles horizontales inclinées, assemblées dans un châssis.

Persistant,e adj. : les plantes persistantes offrent un feuillage tout au long de l'année.

Petit-bois n.m. : montant ou traverse divisant le vitrage d'une menuiserie bois.

Pilastre n.m. : colonne partiellement engagée dans un mur.

Plante vivace : Il s'agit d'une plante dont la souche reste en terre même en hiver. A la différence d'une plante annuelle, qui passe l'hiver et se multiplie sous forme de graines.

Polychrome, adj. : qui est de plusieurs couleurs.

Rive n.f. : limite d'un versant couvrant les rampants d'un pignon*.

Saillant, e adj. : qualifie un élément débordant d'un parement (appui saillant par exemple).

Surface imperméabilisée n.f. : est une zone où le ruissellement des eaux de pluie est prédominant et l'infiltration dans le sol limitée. Il s'agit de surface bétonnées : routes, parkings, entrées de garage, toits, etc.

Tabatière n.f. : ouverture vitrée placée dans un comble et dont le cadre peut se soulever comme un couvercle.

Travée n.f. : espace situé entre deux éléments porteurs. Cela désigne régulièrement la disposition des ouvertures en élévation qui suivent un même axe vertical.

Trumeau n.m. : partie d'un mur ou d'une menuiserie située entre deux baies.

Toit à la Mansart n.m. : toit brisé présentant deux pentes différentes sur le même versant, séparée par une arrête saillante, la ligne de brisis. Le brisis désigne le pan inférieur d'un toit mansardé caractérisé par une pente très forte. Le terrasson désigne le pan supérieur d'un toit mansardé, caractérisé par une pente très faible.

Typologie n.f. : étude des traits caractéristiques dans un ensemble donné, en vue d'y déterminer des types, des systèmes. Typologie parcellaire ou architecturale.



Vantail n.m. (vantaux pl.) : chacun des panneaux constituant une porte, une fenêtre, un volet, etc.

